



REAL

Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	90
Kontantpris	3.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.737		
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **140-268**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

Salgsopstilling

RealMæglerne Lyngby ApS

CVR-nr. 44585391

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45410030 / lyngby@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/lyngby

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-268
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke ejerlejlighed beliggende centralt i det eftertragtede område tæt på Lyngby station. Med et boligareal på 90 kvadratmeter, bygget i 1980, tilbyder denne lejlighed moderne på komfort og praktisk beliggenhed.

Lejligheden er yderst velholdt og fremstår i god stand, indflytningsklar uden behov for renoveringer. Lejligheden fremstår med to store værelser på hver over 20 kvm. med flere muligheder for opdeling, hvis der er behov for et ekstra værelse. Køkkenet er nyt og funktionelt indrettet med gode opbevaringsmuligheder. Et andet stort plus ved denne lejlighed er den fantastiske altan, som er i begge værelses bredde og giver udsigt til parken med blomstrende træer og roser.

Ejendommen er veldrevet med en god økonomi, og det unikke ved denne ejendom er, at der er elevator helt til jordplan, samt til kælder, hvilket gør det nemt for handicappede, da der er direkte adgang til vaskekælderen og det ekstra toilet, ved siden af vaskekælderen. Desuden har ejendommen eget beskyttelsesrum, ligeledes i kælderen. Til ejendommen er der en lille park hvorved der er langt til genbo ejendommen. Lejligheden er lys med stort vinduesparti og beskyttet mod direkte indbrud udefra, da den ligger på første sal og dørtelefonsystemet øger din umiddelbare sikkerhed.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; du befinder dig tæt ved både stationen og Lyngby centrum med et stort udbud af indkøbsmuligheder. Området byder også på et væld af caféer, restauranter samt kulturelle tilbud lige udenfor døren.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

Adresse: Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-268
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 04.12.2025



Alrum



Værelse



Køkken



Udsigt



Stue



Ejendommen

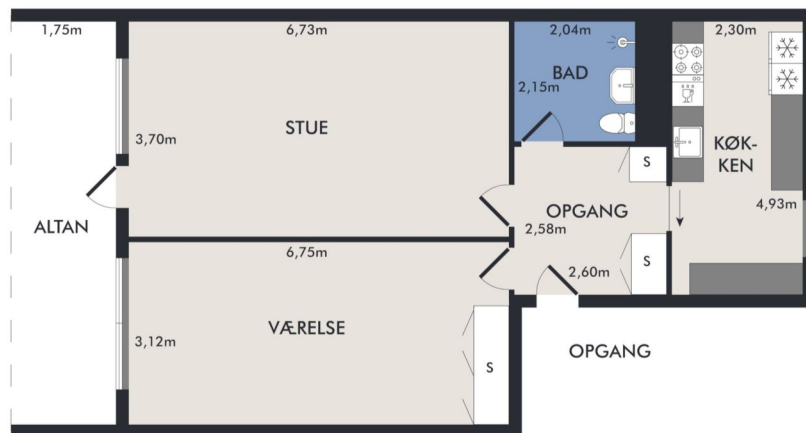
Adresse: Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby

Kontantpris: kr. 3.995.000

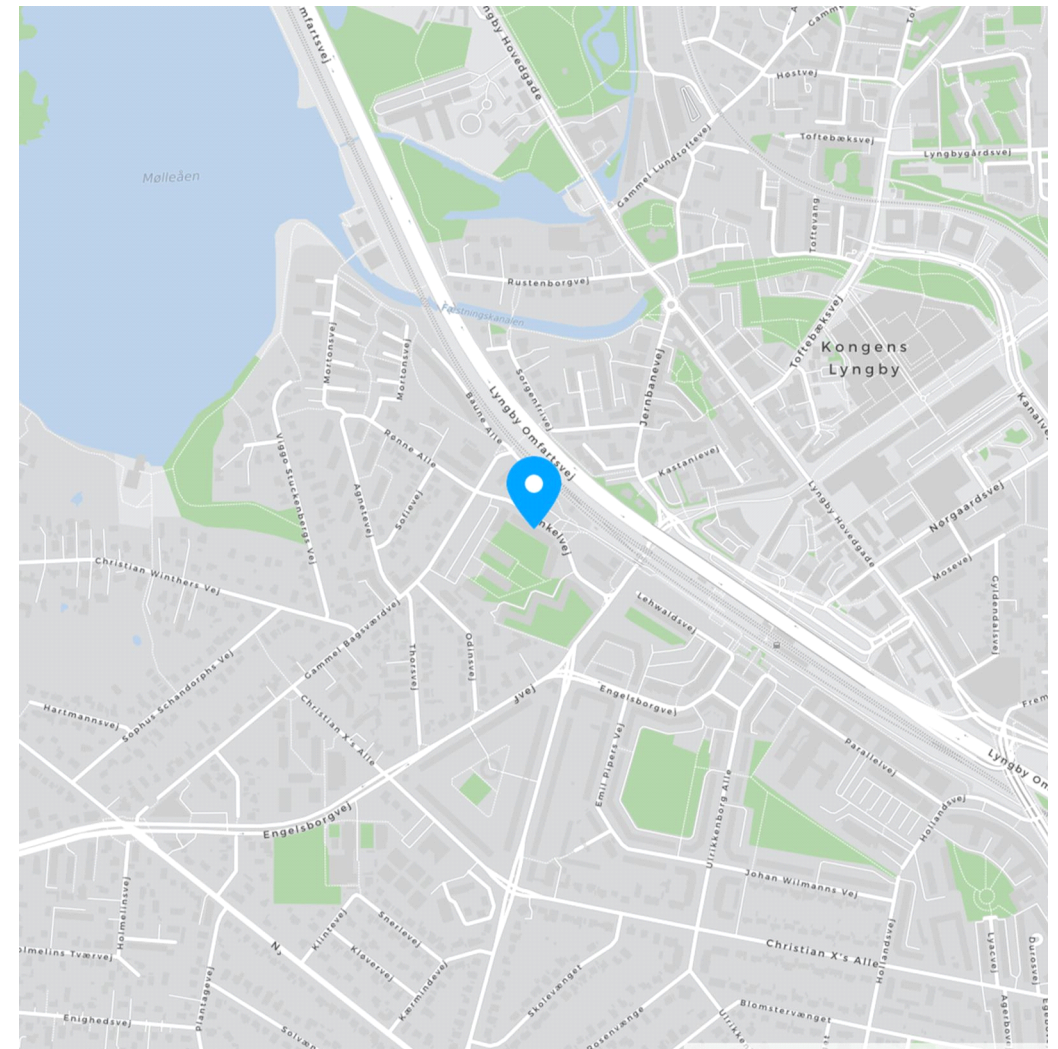
Sagsnr.: 140-268

Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-268
 Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	22 rn Kgs. Lyngby By, Christians
BFE-nr.:	202711
Ejl.nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.466.000 kr.
Grundværdi:	2.501.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.772.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.000.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	79 m ²
- heraf boligareal:	79 m ²

BBR-boligareal:	90 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.07.1977 lbnr. 15452-04 Tillægstekst Byplanvedtægt KORREKT AKT 4_AI_456 Filnavn: 4_AE_456
 Nr. 2 lyst d. 20.10.1978 lbnr. 28084-04 Tillægstekst Dok om transformerstation mv Filnavn: 4_BN_630
 Nr. 3 lyst d. 26.01.1979 lbnr. 2781-04-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. AKT 4_BN_630
 Nr. 4 lyst d. 21.06.1996 lbnr. 25230-04 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Ejendomsforeningen Vinkelvej 12 A-E Filnavn: 4_BN_630
 Nr. 5 lyst d. 01.08.1996 lbnr. 30727-04 Tillægstekst Dok om varmeforsyning m.m. Filnavn: 4_BN_630
 Nr. 6 lyst d. 20.11.2001 lbnr. 33630-04 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter (25230) Filnavn: 4_BN_630

Lokalplan - for et område ved Vinkelvej - Bagsværdvej
 Kommuneplan 2021 Lyngby - Taarbæk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 De på ejendommen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-268
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.180 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Forpligtelse over for ejerforeningen lyst og vedtægter pantstiftende i lejligheden svarende til kr. 15.000,- jfr. vedtægtens §23, stk.1.

Jordforurening - Registreret:

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt med bestyrelsens tilladelse. Kontakt ejendomsmægler for mere



Adresse: Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-268
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 04.12.2025

information.



Adresse: Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-268
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.141	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	13.405	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Antenneforening	kr.	2.674	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.500
Ejerforening	kr.	38.520	I alt	kr.	4.023.350
Rottebekæmpelse *anslået*	kr.	100			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

68.841

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.037 md./ 252.440 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.254 md./ 207.052 år v/24,98%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Vinkelvej 12C, 1. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 140-268
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 04.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 135/10000

Adm. fordelingstal: 135/10000

Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.

I form af: Sikkerhed for ejerlejlighedernes forpligtelse over for ejerforeningen lyst vedtægter pantstiftende i lejligheden svarende til kr. 15.000,00. jfr. vedtægtens § 23, stk. 1.

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderum, cykelkælder, vaskerum

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg