

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	66
Kontantpris	3.250.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.765		
Byggeår/ombygget	1946/1955	Energimærke	C

Sagsnr. **140-255**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørsgaardsvej 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: Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 140-255
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende på en rolig vej i det eftertragtede centrum af Kgs. Lyngby. Her får du muligheden for at bo i en hyggelig og velfungerende forening, der tilbyder både legeplads og indbydende fællesarealer, hvilket gør det ideelt for både børnefamilier og par. Lejligheden er bygget i 1946, men fremstår istandsat og indflytningsklar med moderne opdateringer.

Indenfor bydes du velkommen af en fin entre, der fører dig videre til et nyere badeværelse, som er godt indrettet med alle nødvendige faciliteter. Køkkenet er ligeledes nyrenoveret med hvide elementer og en stilfuld træbordplade, der giver masser af bordplads til madlavningens glæder. Derudover er køkkenet udstyret med både vaskemaskine og opvaskemaskine, hvilket gør hverdagen nemmere.

Lejligheden rummer to gode soveværelser, der begge har plads til dobbeltseng samt garderobeløsninger efter behov. Den velindrettede stue fungerer også som spisestue og prydes af dobbeltdøre, der åbner op mod haven. Her kan man nyde de lune sommeraftener med grillmad eller blot slappe af under åben himmel.

Man må godt have hund i foreningen

Beliggenheden kan ikke blive meget bedre; alt hvad du behøver ligger indenfor gåafstand - fra butikker og caféer til offentlig transportmuligheder. Denne lejlighed kombinerer komfortabel boliglivsstil med praktisk placering midt i byen.

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: Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 140-255
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.09.2025



Køkken



Stue



Stue



Ejendommen



Værelse

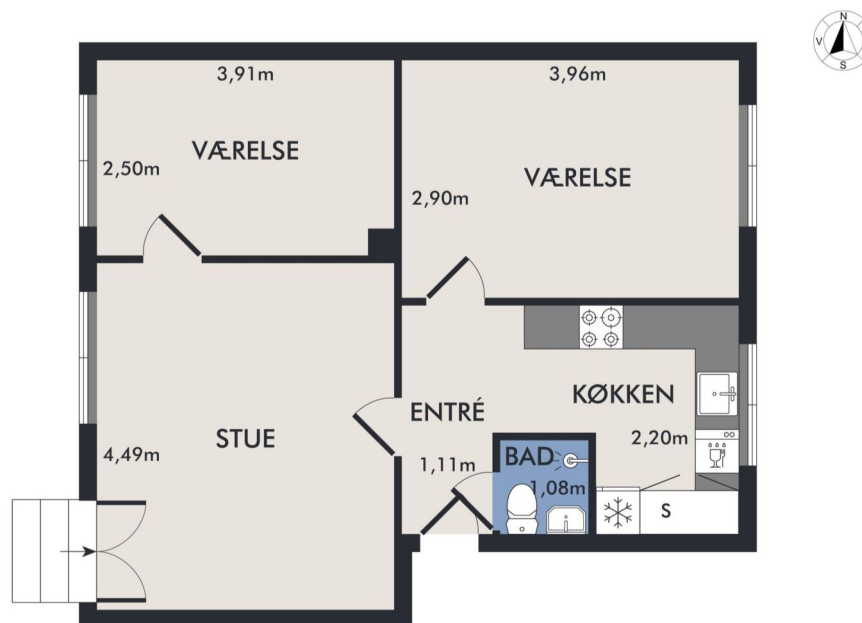


Badeværelse

Adresse: Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 140-255
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 140-255
 Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	11 ac Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby m.fl.
BFE-nr.:	206226
Ejl.nr.:	32
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1946/1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.611.000 kr.
Grundværdi:	1.953.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.088.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.562.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	65 m ²
- heraf boligareal:	61 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²

BBR-boligareal:	66 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. 25.05.1944 lbnr. 3645-04 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 4_AT_30
 Nr. 2 lyst d. 08.10.1947 lbnr. 15052-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11AB Filnavn: 4_AT_30
 Nr. 3 lyst d. 27.08.1968 lbnr. 8880-04 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Bakkegaarden, Om resp se akt Filnavn: 4_AT_30
 Nr. 4 lyst d. 14.09.1968 lbnr. 9863-04 Tillægstekst Overenskomst mellem ejerne af ejl 1-177 og firma EJ-RA om aftagelse af brændselsolie mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 4_AT_30
 Nr. 5 lyst d. 17.06.1998 lbnr. 23753-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Filnavn: 4_AT_30
 Nr. 6 lyst d. 14.04.2004 lbnr. 15544-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter AKT 4_AT_30

Kommuneplan 2021 - Lyngby-Taarbæk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Bosch komfur, Siemens ovn, Gram emhætte, Constructa køle/fryseskab, AEG opvaskemaskine, Zanussi vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 140-255
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 600 pr. måned i varme og kr. 400 pr. måned i vand.

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: Ejerpantebrev 47.000 kr.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt med skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Antenneforhold:

Der er mulighed for kabel-tv (grundpakke). Genoprettelse sker ved henvendelse til administrator. Såfremt der ønskes fuld pakke, rettes henvendelse til YouSee



Adresse: Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 140-255
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.09.2025

Kabel-TV. Der er ikke medtaget udgift i ejerudgifter.



Adresse: Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 140-255
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.653	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	10.468	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Ejerforening	kr.	20.132	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	91	Debitor-/kreditorkifte af ejerpantebrev	kr.	1.825
Grundfond	kr.	3.835		kr.	
			I alt		3.275.675

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

Ejerudgift i alt 1 år

45.179

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.540 md./ 210.485 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.234 md./ 170.807 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: 23.09.2025
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: Lyngbygårdsvej 51, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 140-255
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.09.2025

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. Lejligheden deltager ikke i fælleslånet jf. administratorbesvarelse.

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.713.000	1.707.682	1.687.164	DKK	0,82	34.409	21,75	3,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 790/100000
Adm. fordelingstal: 790/100000
Sikkerhed til e/f: 47.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, mulighed for leje af parkeringsplads(hvis ledigt), vaskeri

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