



REAL

Nørgaardsvej 18A, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	60
Kontant	2.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.740	Altan	Ja
Byggeår	1938	Energimærke	D

Sagsnr. **140-333**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

Salgsopstilling

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

Adresse: Nørgaardsvej 18A, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 140-333
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 11.05.2026



Charmerende Ejerlejlighed i Hjertet af Kgs. Lyngby - Perfekt Beliggenhed

Velkommen til denne indbydende ejerlejlighed, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne komfort. Med et boligareal på 60 kvadratmeter er denne lejlighed ideel for både singler, par eller den lille familie, der ønsker at bo centralt i Kgs. Lyngby. Bygget i 1938 udstråler ejendommen en tidløs elegance, mens de nyligt installerede vinduer sikrer et godt indeklima og masser af naturligt lys.

Lejligheden åbner op med en rummelig entre, der fører dig videre til det lyse køkken. Her er der god plads til madlavning og hyggelige stunder. Det separate toilet giver ekstra bekvemmelighed i hverdagen, mens soveværelset imponerer med rigelig plads til skabe og opbevaring samt adgang til et praktisk bruserum.

Den store lyse stue er hjertet af hjemmet med sin behagelige atmosfære og direkte udgang til en brugbar altan. Her kan du nyde morgenkaffen eller afslapning efter en lang dag, mens du betragter livet i byen nedenfor.

Ejendommen fremstår i fin stand og tilbyder også adgang til en fælles have – et grønt åndehul midt i byen, hvor du kan slappe af eller mødes med naboerne om sommeren.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; midt i Kgs. Lyngby centrum har du alt indenfor kort afstand – fra indkøbsmuligheder og caféer til kulturelle oplevelser og offentlig transport lige ved hånden. Denne lejlighed er mere end blot et hjem; det er din mulighed for at leve det gode liv centralt placeret.

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: Nørgaardsvej 18A, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 140-333
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 11.05.2026



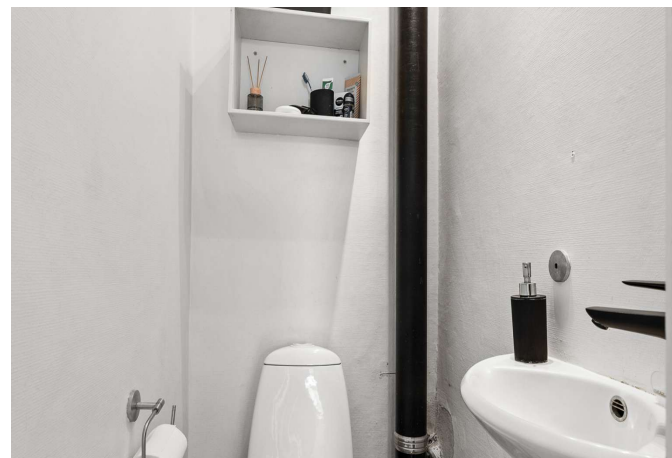
Stue



Køkken



Soveværelse



Toilet



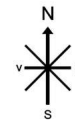
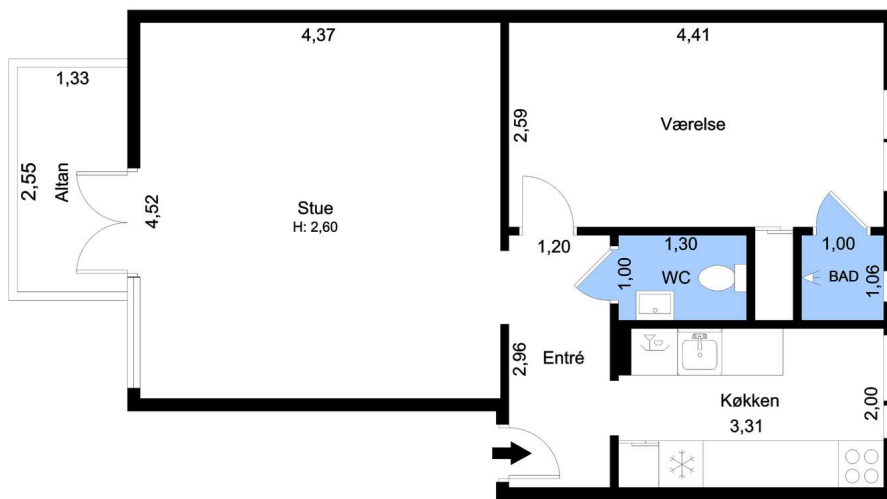
Facade



Adresse: Nørngaardsvej 18A, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 2.995.000

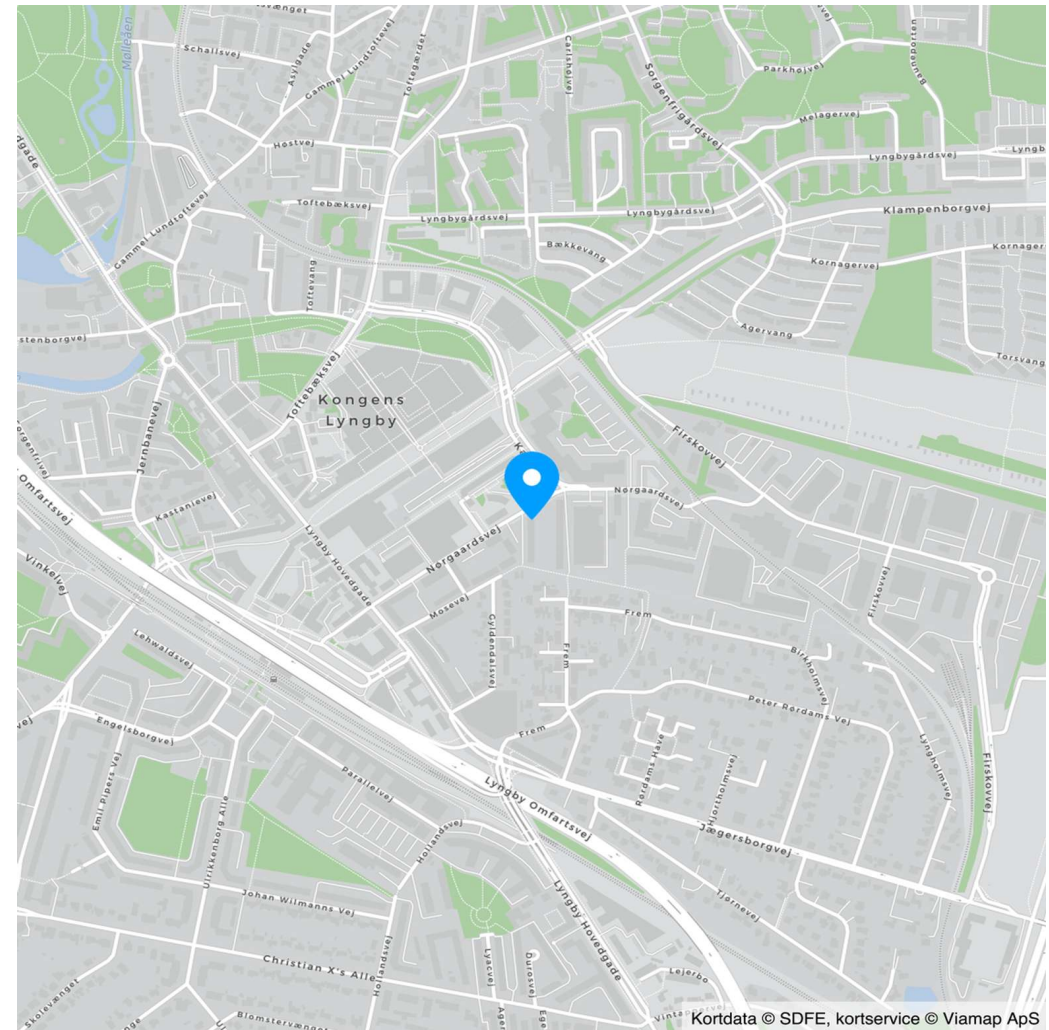
Sagsnr.: 140-333
 Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nørgaardsvej 18A, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 140-333
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	15dz Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
BFE-nr.:	206670
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.552.000
Grundværdi:	1.699.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.041.600
Grundlag for grundskyld:	1.359.200

Arealer**

Tinglyst areal:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.01.1937 - Dok om benyttelse
- Nr. 2: 29.11.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 29.11.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 07.04.1938 - Dok om centralvarmeanlæg og varmtvandsforsyning mv
- Nr. 5: 07.04.1938 - Dok om ret for lejerne i matr.nr. 15EN til at benytte et vaskerum
- Nr. 6: 06.04.1948 - Dok om transformerstation mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 22.04.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 03.11.1956 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 10: 16.01.2014 - Kloakledning og kabler-2012-0051
- Nr. 11: 31.01.2014 - Vedtægter for Ejerforeningen Nørrevænget

Planer

Kommuneplan 1.1.12 - Mosevej

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Electrolux), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Nørgaardsvej 18A, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 140-333
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se forsikringspolice for yderligere

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.440 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 620,- pr. måned i aconto varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Nørgaardsvej 18A, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 140-333
 Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.412	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.107	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse	kr.	86	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	3.650
Fællesudgifter	kr.	25.272	Ejerskiftegebyr , anslået	kr.	2.700
			I alt	kr.	3.021.200
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	44.877		

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: Nørgaardsvej 18A, 1. tv, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 140-333
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 17.000
Nr. 12: hovedstol kr. 32.063
Nr. 13: hovedstol kr. 1.710.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: EF Nørrevænget

Eksisterende sikkerhed: Kr. 32.063 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 17.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 54 / 7033

Tinglyst: 54 / 7033

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskeri, tørrerum, cykelkælder

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Bevaringsværdig bygning

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / 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.

Igangværende renovering

Der blev i ejerforeningen afholdt ordinær generalforsamling d. 31.05.2025, hvor der blev vedtaget en renovering (asbestsanering) med en budgetramme op til kr. 6.000.000. Jf. forslaget finansieres kr. 3.000.000,- af ejerforeningens opsparede midler og det resterende beløb bliver optaget via kassekredit og en engangsbetaling fra ejerne. Lejlighederne opkræves med kr. 142,19 pr. fordelingstal pr. kr. 1.000.000,- der bliver lånt. Dvs. anslået kr. 23.034,78,- for nærværende lejligheden. Endelige engangsbetaling er ikke blevet opkrævet endnu.

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