

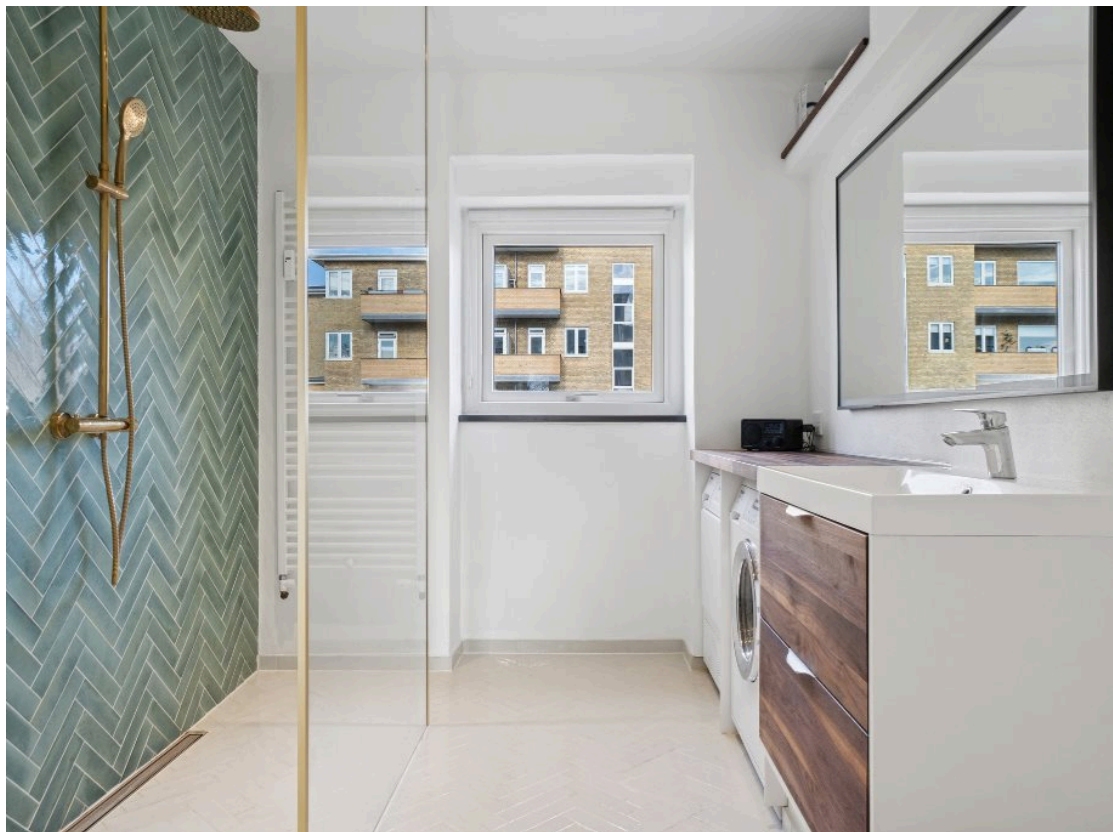
Salgsopstilling

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: Ulrikkenborg Alle 31, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Flot, gennemrenoveret lejlighed centralt i Lyngby

Det er centralt i Lyngby, at I nu kan blive ejerne af denne lejlighed, som med sin indretning både er ideel til singlen med eller uden børn, det unge par eller seniorerne. Her venter jer en indflytningsklar bolig, som i 2024 er totalrenoveret med en arkitekttegnet planløsning, istandsættelse af badeværelset og køkkenet, ligesom I også kan se frem til gulvvarme i alle rum. I kommer tilmed til at tilhøre en velfungerende ejerforening, og så er der også gode parkeringsmuligheder og brugsret til eget kælderrum.

Indenfor fornemmer I straks den fantastiske atmosfære, der gennemstrømmer boligen, ligesom gulvet i sildebensmønster skaber et elegant udtryk. Svane-køkkenet er nydeligt med bordplader i granit og valnød, ligesom der også er de nødvendige hvidevarer til rådighed. I åben forbindelse med køkkenet ligger stuen, der kan arrangeres med spisebordet og sofagruppen.

I sin nuværende form råder lejligheden over et værelse, men da stuen er rummelig, er der mulighed for at etablere yderligere et værelse, hvis I ønsker det. Ved siden af værelset ligger det yderst flotte badeværelse med klinker i sildebensmønster, en glasafskærmet bruseniche med regnbruser og et badeværelsesmøbel der prydes af bordpladen i valnøddetræ.

Lejligheden er udstyret med to altaner, som er orienteret fordelagtigt, så I på den ene har gavn af morgensolen, mens den anden nyder godt af eftermiddagssolen. Her arrangeres havemøblerne til rolige stunder, og endelig får I brugsret til de grønne fællesarealer, som deles med de resterende beboere. I bosætter jer helt suverænt lige her og kan glæde jer over gåafstand til flere grønne områder herunder

Emil Piper Parken og Lyngby Sø. Derudover er I også ganske tæt på de daglige gøremål og i en radius af blot 750 meter når I både Lyngby Station, indkøbsmuligheder, daginstitution og Engelsborgskolen.

Endelig er der heller ikke langt til Lyngby Hovedgades hyggelige handelsstrøg såvel som Lyngby Storcenter med flere butikker.

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.

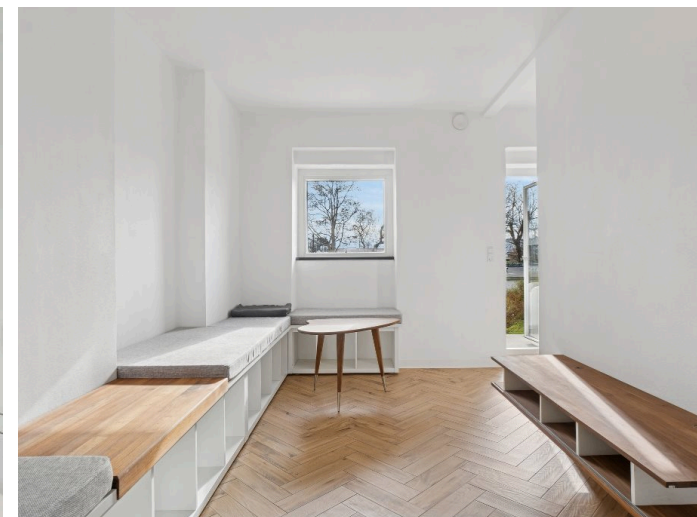
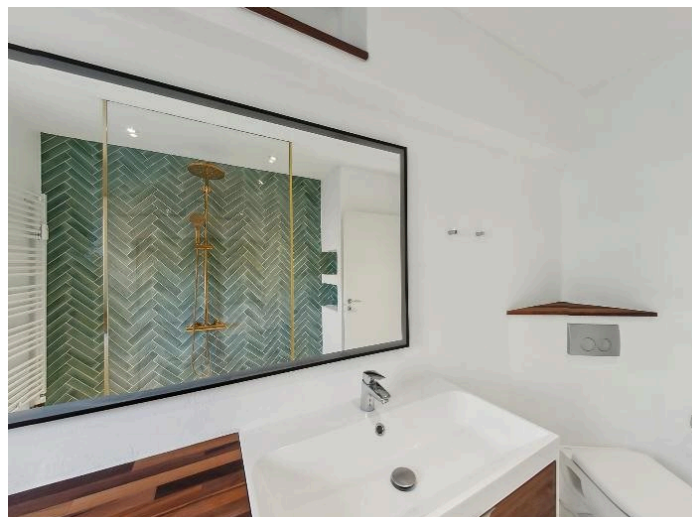
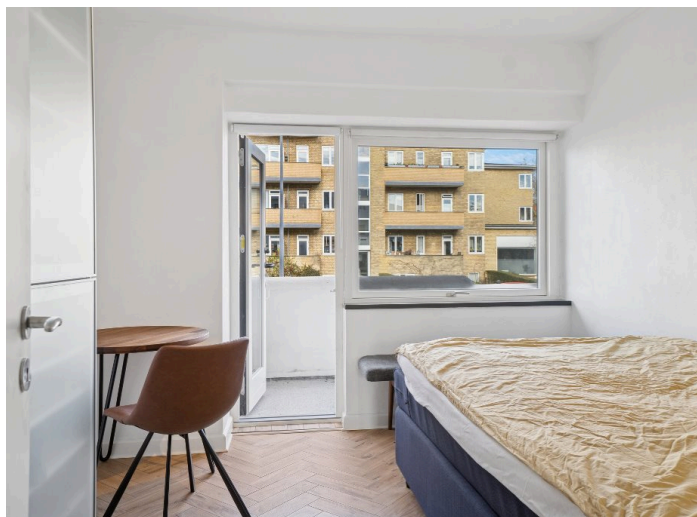
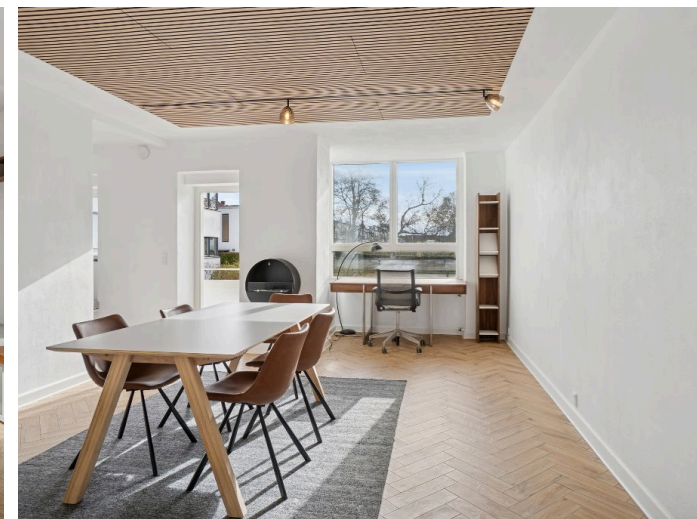
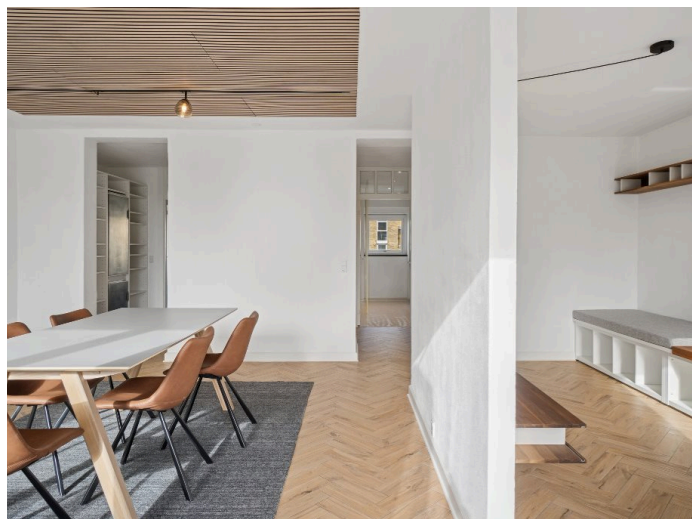
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Strøm

Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

Dato: 22.4.2025



Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

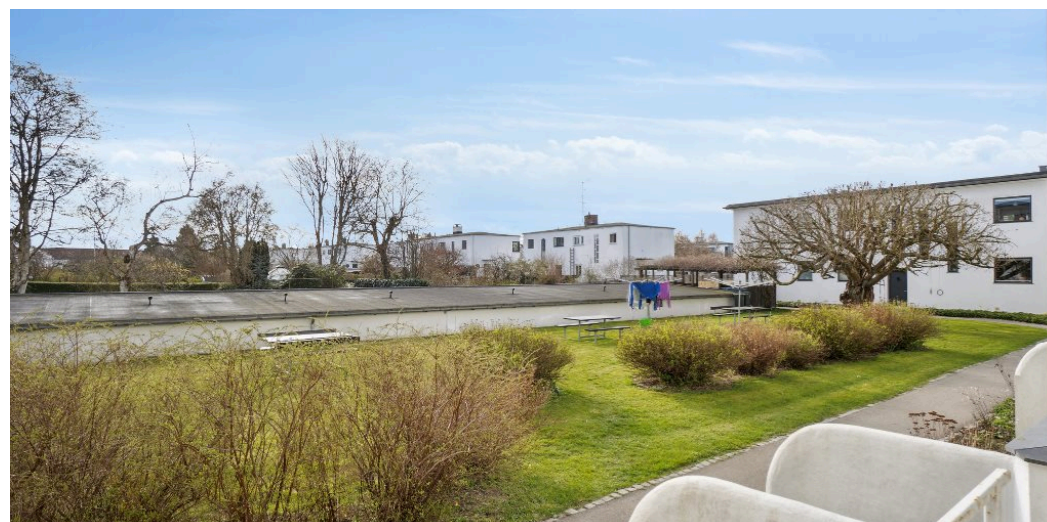
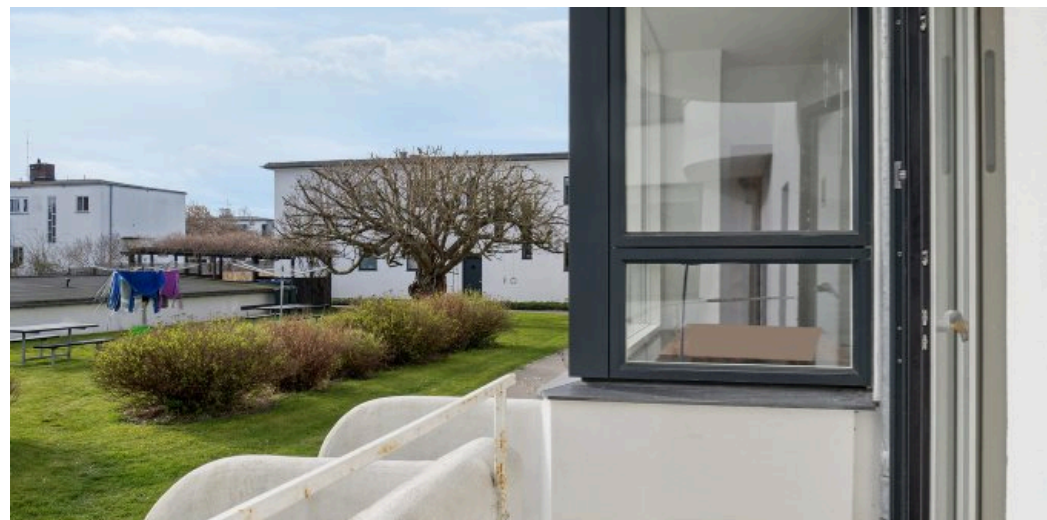
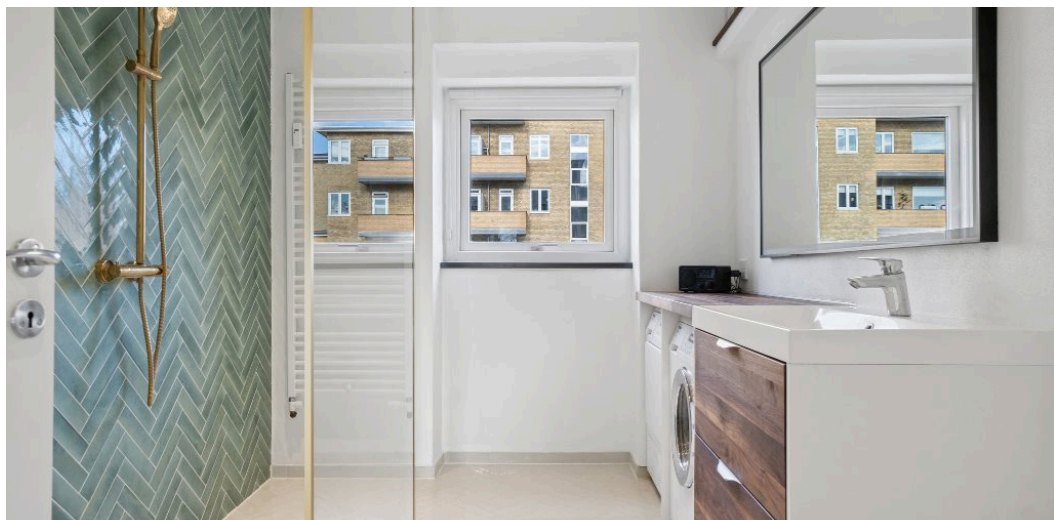
Dato: 22.4.2025



Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

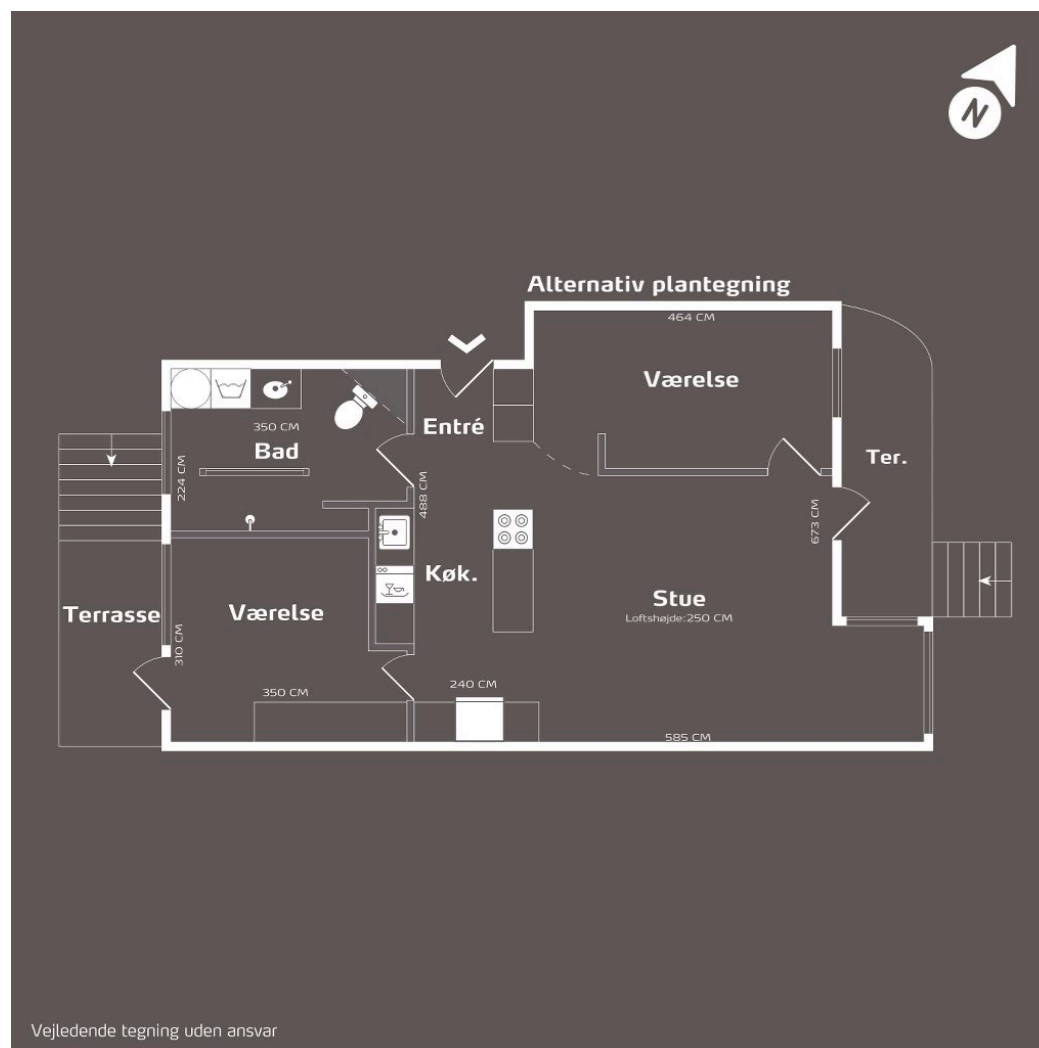
Dato: 22.4.2025



Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

Dato: 22.4.2025



Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 22hn Kgs. Lyngby By, Christians
BFE-nr.: 208289
Ejerl.nr. 14
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.000.000,00
Grundværdi: 2.000.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.200.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.600.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Thermex
type: Kogeplader mærke: Voss
type: Indbygningsovn mærke: AEG
type: Køleskabet mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 74 m²
Heraf tinglyst boligareal: 74 m²
BBR-boligareal: 83 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 275/10000
Adm. fordelingstal: 2,7500 / 100,0000
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

21.12.1921 Dok om benyttelse
27.6.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt udstykning mv 4_Z_195
9.9.1935 Dok om et bageri mv 4_Z_195
27.10.1944 Dok om brændselsskur mv 4_Z_195
4.6.1980 Lokalplan nr. 7, Vedr 22RG
14.10.1981 anm hæftelser Dok om beplantning, trappeanlæg, fliser mv
11.3.2005 Vedtægter Tillige lyst pantstiftende Se tillige tillæg tinglyst under
29.05.2019-1010798294
29.5.2019 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F Sportshuset

Planer:

Kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum nr. 200

Fællesfaciliteter: Gårdanlæg, cykelkælder, tørrerum.

Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lockton
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: jf. forsikringspolisen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.920,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Da sælgers seneste årsopgørelse ikke foreligger pt. Er varmeudgiften anslået ud fra aktuell afbetaling oplyst fra administrator.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt jf. vedtægter

Husdyr: Tilladt med tilladelse fra bestyrelsen

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsopstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Forsøkkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsøkkede lofter i lejligheden ikke garanteres opfyldt af bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Bevaringsværdige bygninger:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.320,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.720,00	Notering af ejerskifte hos administrator	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 31.129,20	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 102,17	I alt	kr.	4.525.850,00
Grundfond	kr. 5.499,96			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 63.771,33			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.842 md./ 298.107 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.125 md./ 241.502 år v/ 25,00 %

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: 22.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet denne skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

Dato: 22.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.268.312,22	1.268.312,22	1.268.312,22	DKK	5,00	89.623,17	28,75	8.58			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0			Nej	

LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING

SKAL DU KØBE NY BOLIG?

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen. LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

NÅR BOLIGEN ER FUNDET:

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter.

En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt.

Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning.

Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang.

Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt køberrådgiver **Anni Brøndum på tlf. 43 58 23 33 eller anb@lokalbolig.dk** og hør nærmere.

Adresse: Ulrikkenborg Alle 31, st.. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 18-X0002406
Ejerudgift/md.: kr. 5.314

Dato: 22.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Oplysninger fra det offentlige:

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