

# 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: Jægersborgvej 18, st.. tv., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002333  
Ejerudgift/md.: kr. 5.501

Dato: 25.4.2025



## Beskrivelse:

Stuelejlighed med brugsret til havestykke

På Jægersborgvej 18 i Kongens Lyngby finder I denne rummelige stuelejlighed, der har direkte adgang til haven, som I har brugsret til. Hjemmet består af et køkken, et toilet, et værelse og to stuer, og i kælderen har I badeværelset og et gangareal med plads til vaskefaciliteter. Haven er utrolig hyggelig og vender stik syd, så I har masser af sol i vente. Hertil er beliggenheden god, da I bor tæt på alle hverdagens fornødenheder og centrum.

Køkkenet har både overskabe og underskabe, hvilket sikrer jer fine opbevaringsløsninger, og i de to rummelige stuer får I mange indretningsmuligheder. Den sydvendte stue har havedøre ud til terrassen, hvilket skaber en skøn harmoni mellem ude og inde.

Soveværelset har ligeledes udgang til terrassen, og rummet har en dejlig, indretningsvenlig størrelse. Ved entréen finder I toilettet, mens badeværelset i kælderen har fliser, badekar og et højtplaceret vindue, der sikrer lys og luft.

Både den hævede fliseterrasse og havestykket vender mod syd, så I har sol hele dagen. Haven består af græsplæne og nydelige buske.

Du bosætter dig med en placering, blandt de absolut bedste, med kort gåafstand til alle Lyngby Hovedgades fortræffeligheder. Der er hyggelige caféer, Magasin, Lyngby Storcenter, gode specialbutikker, biograf mm. Det er en by, der er i konstant udvikling, og så bor man også tæt på natur, nær ved er Lyngby Sø. S-tog og busser nås ved blot på få minutters gang fra lejligheden.

Velkommen til!

## 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: Frederik Dyhr

Adresse: Jægersborgvej 18, st.. tv., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002333  
Ejerudgift/md.: kr. 5.501

Dato: 25.4.2025





Adresse: Jægersborgvej 18, st.. tv., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002333  
Ejerudgift/md.: kr. 5.501

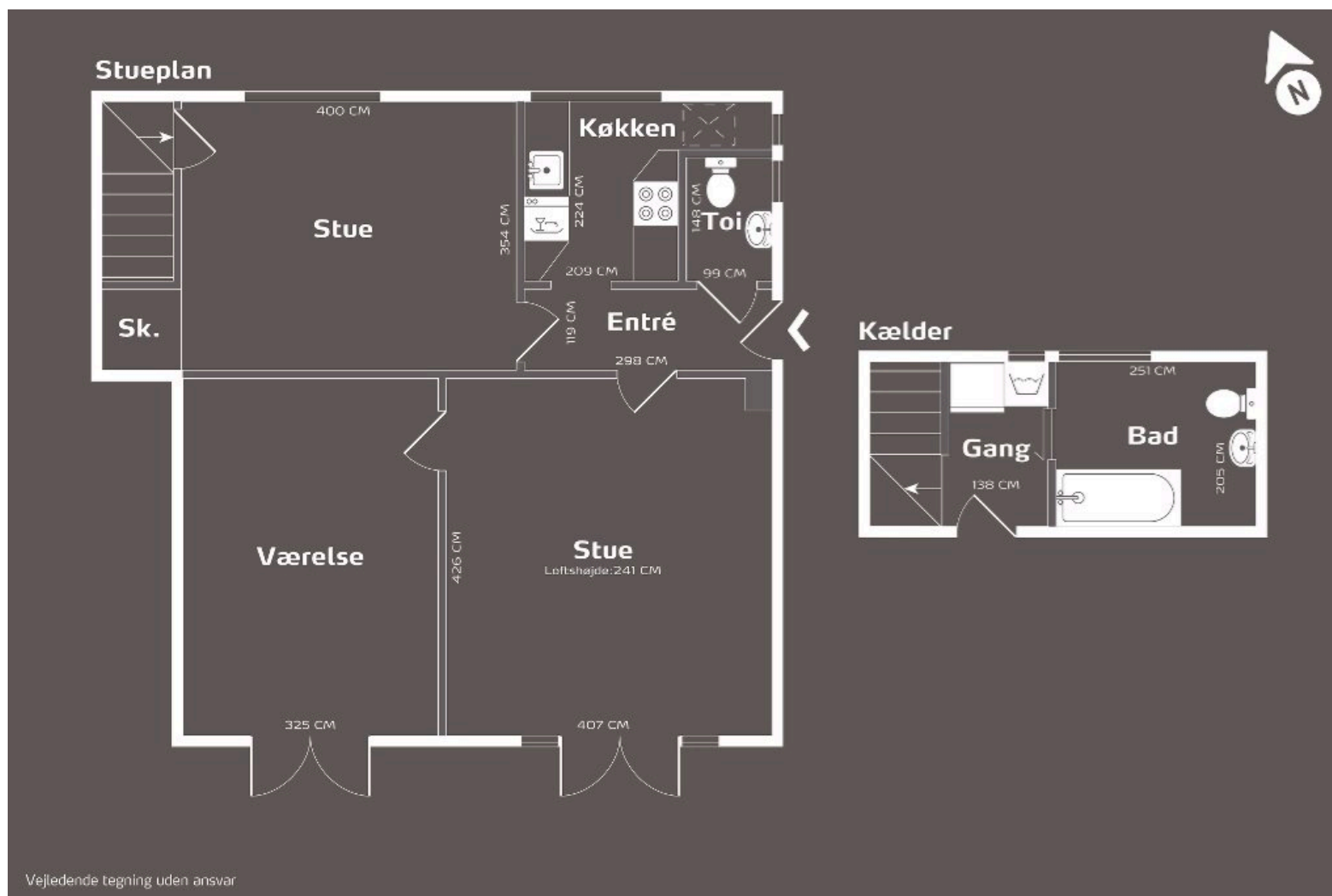
Dato: 25.4.2025



Adresse: Jægersborgvej 18, st.. tv., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002333  
Ejerudgift/md.: kr. 5.501

Dato: 25.4.2025



Adresse: Jægersborgvej 18, st.. tv., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002333  
Ejerudgift/md.: kr. 5.501

Dato: 25.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Lyngby-Taarbæk  
Matr.nr.: 2pi Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby  
BFE-nr.: 204036  
Ejerl.nr. 1  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 1931 / 1951

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.259.000,00  
Grundværdi: 2.015.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.607.200,00  
Grundlag for grundskyld: 1.612.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 85 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 71 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 84 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 85/303  
Adm. fordelingstal: 85/303  
Sikkerhed til e/f: 15.000,00  
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

19.3.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
2.7.1959 Dok om byggelinier mv  
28.1.1993 Dok om brugsret til have fra 1/1 1989 - 31/12 1999 for ejerl 1 og 2  
13.9.1994 Dok om tillæg til normalvedtægt, Tillige lyst pantstiftende.  
15.12.1999 Lejekontrakt vedr. haveareal til 31.12.2029 for ejerl 1 og 2  
17.1.2003 Anm byrder og hæftelser Lejekontrakt

#### **Planer:**

Kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Nej

### Brugsret og fællesfaciliteter

**Brugsret:** Kælderrum og loftsrum.

**Fællesfaciliteter:** Tørrekælder



Adresse: Jægersborgvej 18, st.. tv., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002333  
Ejerudgift/md.: kr. 5.501

Dato: 25.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: jf. forsikringspolice

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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

Da sælgers seneste årsopgørelse ikke foreligger pt. Er varmeudgiften anslået ud fra aktuel acontobetaling 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: E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt

#### **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.

#### **Bevaringsværdige bygninger:**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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.

#### **Oplysninger fra det offentlige:**

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

Adresse: Jægersborgvej 18, st.. tv., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002333  
Ejerudgift/md.: kr. 5.501

Dato: 25.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                   |     |              |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 13.296,72 | Kontantpris/udbetaling                  | kr. | 3.995.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 10.800,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr. | 25.850,00    |
| Fællesudgifter          | kr. 41.820,00 | I alt                                   | kr. | 4.020.850,00 |
| Rottebekæmpelse         | kr. 99,59     |                                         |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 66.016,31 |                                         |     |              |

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 22.010 md./ 264.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.830 md./ 213.962 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: 25.4.2025. 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: Jægersborgvej 18, st.. tv., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 18-X0002333  
Ejerudgift/md.: kr. 5.501

Dato: 25.4.2025

#### 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.

#### 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](mailto:anb@lokalbolig.dk)** og hør nærmere.