



REAL

Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	67
Kontantpris	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.069		
Byggear	1948	Energimærke	D

Sagsnr. **1440231**

RealMæglerne Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 23.06.2025



Beskrivelse:

LYNGBY – tæt ved Lyngby Centrum

Indflytningsklar charmerende 3-værelses lejlighed med et fantastisk lysindfald. Lejligheden ligger roligt i smukke grønne omgivelser.

Med kort afstand til Lyngby Centrum, Lyngby Sø og Bagsværd Sø, finder du her en veldisponeret og stemningsfuld lejlighed. Her er kort afstand til naturoplevelser og kun fem minutter på cykel fra Lyngby Station, Storcenteret, Magasin, biograf og caféer. Boligen ligger inden for Engelsborgskolens skoledistrikt, hvilket gør den velegnet for børnefamilier, der ønsker nærhed til skole og institutioner. Ydermere kort gåafstand til dagligdagens indkøb.

Lejligheden er lys og indbydende og fremstår i flot stand med bræddegulve, fuldspartlede vægge og store vinduespartier, der skaber en behagelig atmosfære. Planløsningen er både funktionel og fleksibel med entré og fordelingsgang, et køkken med god skabsplads samt et godt badeværelse med separat brus.

Soveværelset har plads til både dobbeltseng og skabe, opholdsstuen ligger en suite med fløjddøre til yderligere stue/værelse – ideelt som spisesstue, kontor eller børneværelse.

Til ejendommen hører et stort grønt fællesareal, hvor man kan opholde sig udendørs, og der er adgang til gode fællesfaciliteter såsom vaskekælder, tørrerum, cykelkælder og eget kælderrum. Foreningen er veldrevet og har en sund økonomi.

Boligen er også oplagt som forældre kø, da der kun er ca. 15 minutter på cykel til DTU, hvilket gør den særligt attraktiv for studerende.

En bolig med både atmosfære og funktionalitet – ideel til både par, singler, den lille familie eller som forældre kø.

Vi glæder os til at byde dig velkommen på Skelhøjvej 15.

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: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

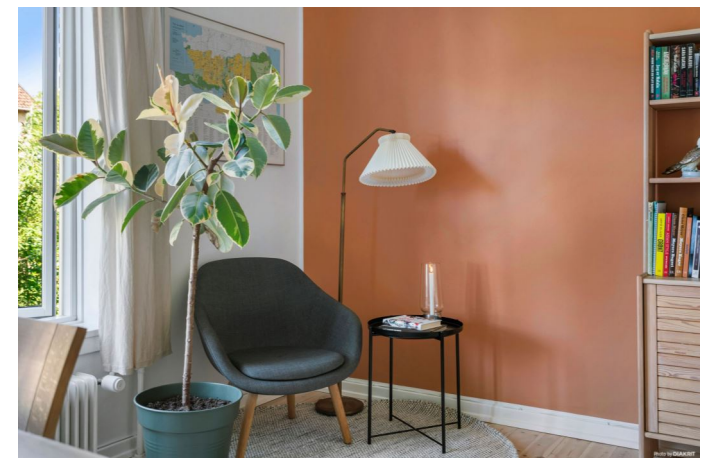
Dato: 23.06.2025



Adresse: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

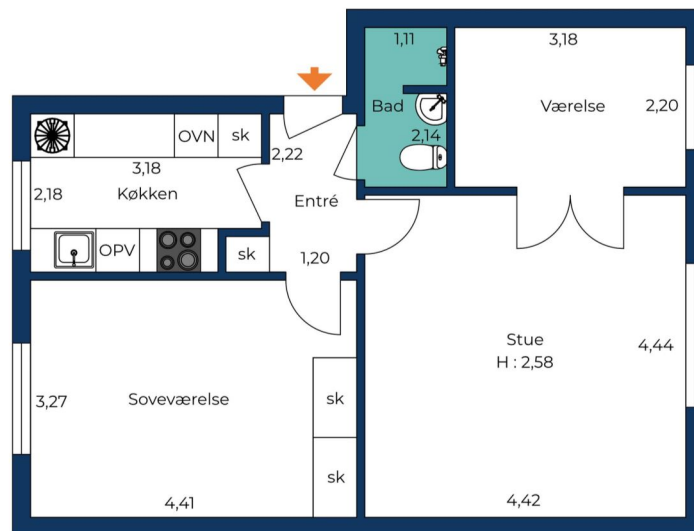
Dato: 23.06.2025



Adresse: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

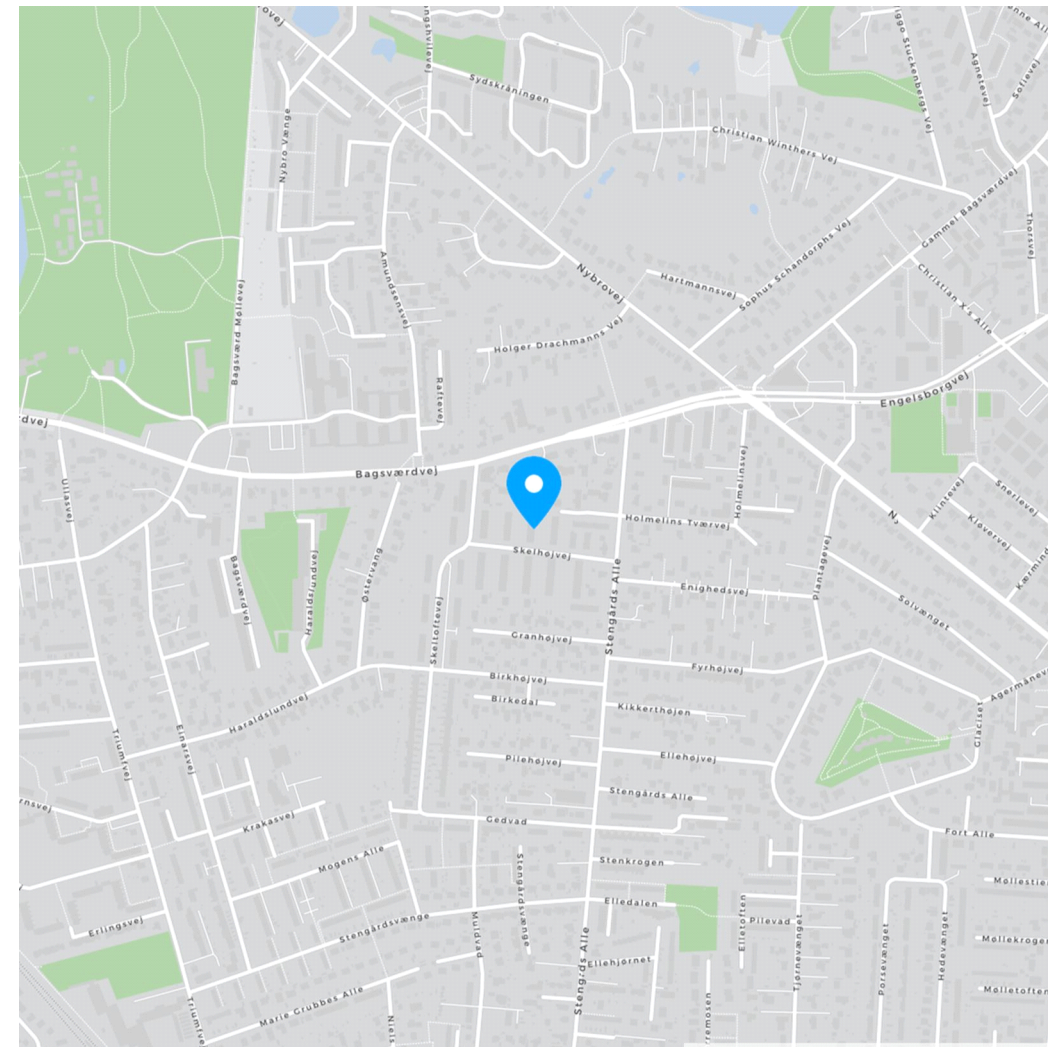
Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 23.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 23.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 19 os Kgs. Lyngby By, Christians
BFE-nr.: 205667
Ejerl.nr.: 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.505.000 kr.
Grundværdi: 2.283.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.004.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.826.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 61 m²
Heraf tinglyst boligareal: 61 m²
BBR-boligareal: 67 m²
Øvrige arealer: 5 m²
- Kælder, Brugsret: 5 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Administrativ
Tinglyst fordelingstal: 1/12
Adm. fordelingstal: 1/48
Sikkerhed til e/f: 46.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev fra 1985
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.01.1898 lbnr. 164-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 4_U_203
Nr. 2 lyst d. 19.01.1898 lbnr. 166-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 4_U_203
Nr. 3 lyst d. 22.01.1946 lbnr. 18539-04 Tillægstekst Dok om skråninger Filnavn:
4_U_203
Nr. 4 lyst d. 06.11.1947 lbnr. 17246-04 Tillægstekst Dok om benyttelse af gangsti til off
færdsel AKT 4_AU_180 -
Nr. 5 lyst d. 14.11.2000 lbnr. 24726-04 Tillægstekst Vedtægter til ejerforeningen akt AV
584 Filnavn: 4_AV_584

Lokalplan:

Plan - for et område omkring og nordvest for Bagsværdvej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Bagsværdvej
Plan - Skelhøjvej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Byudvikling i balance
Plan - Byudvikling i balance 2023

Spildevandsplan:

Kloakopland - BA09

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum nr 30 - Vaskeri i kælderen - Tørrerum/loft - haven foran boligen (det med
overbo(, Cykelkælder, fælles havemøbler og redskaber jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 23.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring og Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.975 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme varmekonsum i 2024 er på kr. 3.974,76
Varme betales med aconto kr. 4.560,00 pr år
Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 5.806,00.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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 rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen, jf. vedtægternes § 28.

Udlejning

Udlejning af lejligheden er ikke tilladt uden bestyrelsens skriftlige tilladelse, jf. vedtægternes § 22, stk. 3.

Installation af vaske- og opvaskemaskine samt andre maskine

Installation af vaske- og opvaskemaskine samt andre maskiner, der forøger vandforbruget, må ikke installeres uden bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse, jf. vedtægternes § 21, stk. 3-5.

Stigning i fællesudgifter

Fællesudgifter er steget med 5% fra 01-06-2025

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 23.06.2025

vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 23.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.220	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	12.237	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Ejerforening	kr.	26.276	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	92	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.250
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening til administrator	kr.	3.100
			I alt	kr.	2.832.000
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		48.825			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.412 md./ 184.944 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.488 md./ 149.852 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: 20.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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

Adresse: Skelhøjvej 15, st. th., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 1440231
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 23.06.2025

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:

Der er oprettet fælleslån i ejendommen, og der henvises i øvrigt til foreningens årsregnskab. Denne lejlighed deltager ikke i fælleslånet.

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
Ingen													

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye

Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler!

Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.