



REAL

Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	55
Kontantpris	2.275.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.756		
Byggear	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **140-265**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 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: Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 140-265
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der emmer af charme og funktionalitet. Beliggende på en rolig vej, tilbyder denne bolig en perfekt kombination af bylivets bekvemmeligheder og fredelige omgivelser. Med et boligareal på 55 kvadratmeter er lejligheden ideel for både singler og par, der ønsker at bo centralt i Kgs. Lyngby.

Lejligheden blev opført i 1935 og har sidenhen bevaret sin klassiske charme samtidig med, at den er blevet opdateret til moderne standarder. Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entre med god plads til overtøj og sko. Herfra ledes du videre til det pæne køkken, som er udstyret med masser af skabsplads – perfekt til madlavningsentusiasten.

Den store stue/spisestue er lejlighedens hjerte med et fantastisk lysindfald fra de store vinduer, der også giver et dejligt kig over kvarteret. Dette rum inviterer til hyggelige middage eller afslappende aftener foran fjernsynet.

Badeværelset er brugbart og funktionelt indrettet med alt nødvendigt inventar, mens soveværelset tilbyder en rolig oase væk fra hverdagens stress – her kan du trække dig tilbage efter en lang dag.

En ekstra bonus ved denne ejendom er den fælles have, hvor man kan nyde solrige dage eller grille med vennerne om sommeren. Med sin beliggenhed i gåafstand til stationen samt centrum af Kgs. Lyngby har du alle byens faciliteter lige ved hånden – shoppingmuligheder, caféer og kulturelle oplevelser venter blot få skridt væk.

Denne lejlighed står klar til indflytning og venter kun på at blive dit nye hjem.

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: Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 140-265
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 03.10.2025



Entre



Stue



Værelse



Køkken



Badeværelse

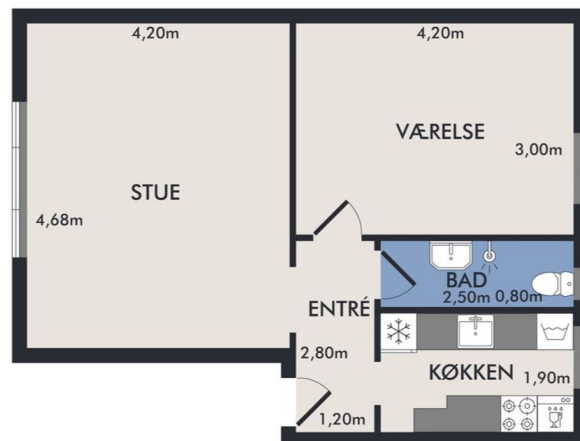


Ejendommen

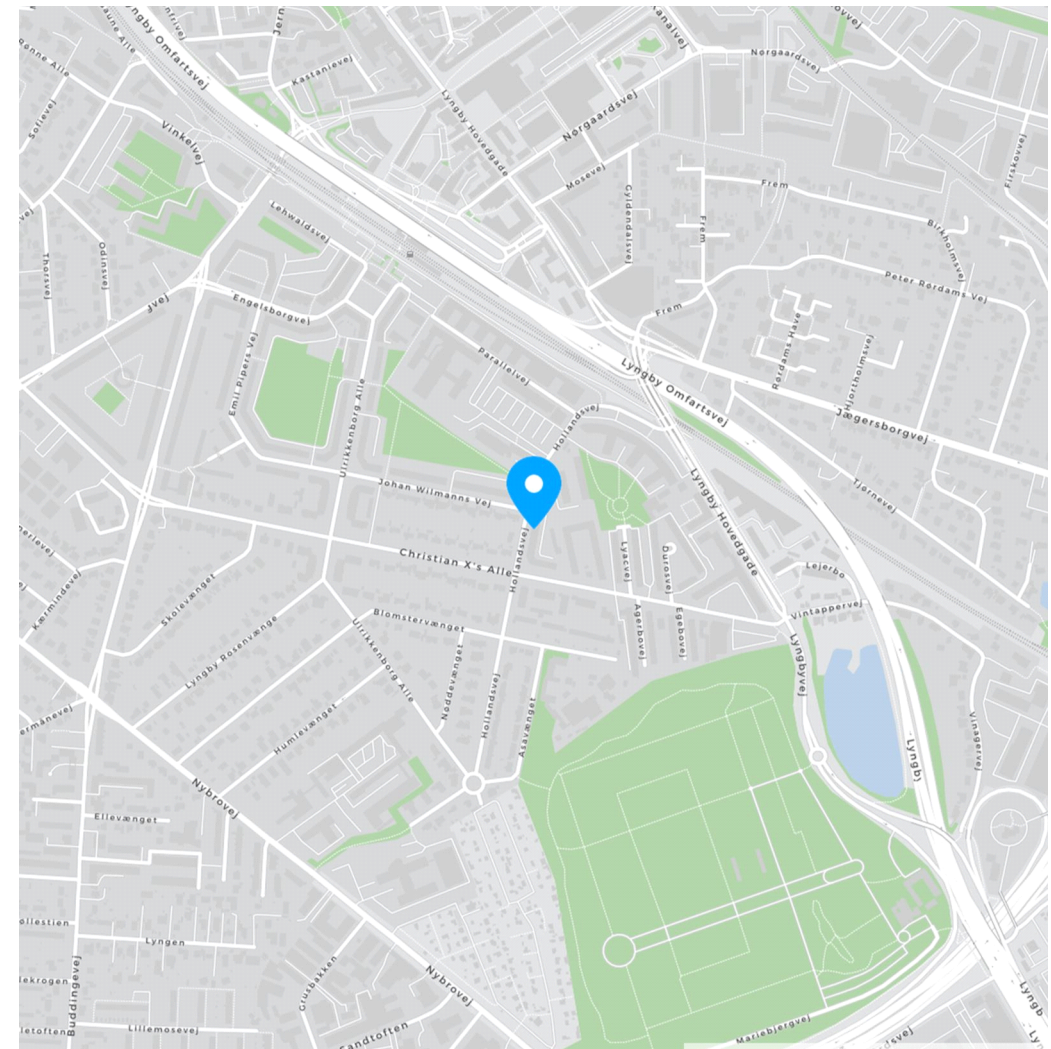
Adresse: Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 140-265
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 03.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 140-265
 Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
 Kommune: Lyngby-Taarbæk
 Matr.nr.: 22 rs Kgs. Lyngby By, Christians m.fl.
 BFE-nr.: 207880
 Ejl.nr.: 19
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Offentlig
 Vej: Offentlig
 Kloak: Offentlig
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1935

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 51 m²
 - heraf boligareal: 51 m²
 BBR-boligareal: 55 m²
 Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.013.000 kr.
 Grundværdi: 1.449.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.610.400 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.159.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.09.1934 lbnr. 9258-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_Z_395
 Nr. 2 lyst d. 02.09.1970 lbnr. 12303-04 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 4_Z_395
 Nr. 3 lyst d. 04.06.1980 lbnr. 13787-04 Tillægstekst Lokalplan nr. 7, Vedr 22RG Filnavn: 4_E_507
 Nr. 4 lyst d. 02.06.1983 lbnr. 12606-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/aflednings mv, samt bygningsafstand fra skel Filnavn: 4_Z_395
 Nr. 5 lyst d. 26.11.1984 lbnr. 32088-04 Tillægstekst Tillæg-vedtægter Filnavn: 4_Z_395
 Nr. 6 lyst d. 09.01.1991 lbnr. 549-04 Tillægstekst Tillæg-vedtægter Filnavn: 4_Z_395
 Nr. 7 lyst d. 28.02.1997 lbnr. 7386-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Tingbogen berigtiget 6/6 2007 Filnavn: 4_Z_395

Kommuneplan 2021 samt forslag om ny Lyngby-Taarbæk Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Siemens ovn, Siemens kogeplade, Ecoline emhætte, Siemens køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, Hoover vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 140-265
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

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.: 5.040 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 420 pr. måned i varme.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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 salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev kr. 27.000,-

Bevaringsværdig bygning:

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

Antenne/kabel-TV:

Der er mulighed for at blive tilsluttet Kabel-TV i samtlige lejligheder. Kontakt YouSee for oprettelse. Der er ingen fælles antenne og der må ikke opsættes parabol.

Vedr. kommende udskiftning af tag:

Det oplyses i administratorbesvarelsen, at taget gennemgås årligt og man forbereder en udskiftning. Hvad der end måtte blive besluttet, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 140-265
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 03.10.2025

Husdyrhold:

Der er tilladt at holde husdyr så længe, at de ikke er til gene for de øvrige beboere.
Ved ophold i baggården skal ejeren samle op efter sin hund. Det er i øvrigt ikke tilladt
for husdyr at opholde sig i sandkassen.

Udlejning:

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.



Adresse: Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 140-265
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.213	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.275.000
Grundskyld	kr.	7.767	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.550
Ejerforening	kr.	29.010	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	84	I alt	kr.	2.292.050

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

Ejerudgift i alt 1 år 45.074

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.068 md./ 144.816 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.889 md./ 118.665 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 3 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: 03.10.2025
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: Hollandsvej 17, 1. tv., 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 140-265
 Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 03.10.2025

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

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.737.000	1.779.043	1.771.468	DKK	3,44	79.462	27,75	3,53			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 190/10054

Adm. fordelingstal: 190/9073

Sikkerhed til e/f: 27.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum, vaskeri, tørrerum

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