



REAL

Møllestien 19, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	104
Kontantpris	5.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.628	Grund m2	366
Byggeår/ombygget	1942/1986	Energimærke	D

Sagsnr. **140-284**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørugaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Møllestien 19, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 140-284
Ejerudgift/md.: kr. 4.628

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende rækkehus i 2 Plan med sydvendt have

Velkommen til dette skønne rækkehus, der byder på en harmonisk kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende på en rolig sidevej til Buddingevej finder du her et hjem, der er ideelt for både familier og par, som ønsker at bo tæt på centrum og samtidig nyde de mange indkøbsmuligheder lige i nærheden.

Ejendommen er opført i 1942 og strækker sig over to plan med et samlet boligareal på 104 kvadratmeter. Hertil kommer en rummelig kælder, som i dag har adgang udefra – men hvor der er mulighed for at etablere en indvendig trappe og dermed skabe en endnu mere sammenhængende bolig med ekstra anvendelige kvadratmeter.

Når du træder indenfor, bliver du mødt af en stor og lys stue, hvor de brede vinduespartier lukker masser af dagslys ind og skaber en varm, indbydende atmosfære. Stuen er oplagt som hjemmets naturlige samlingspunkt med plads til både sofahygge, middag og familietid.

Køkkenet ligger separat, men i praktisk forbindelse med stuen. Det er funktionelt og velindrettet med god skabsplads og moderne faciliteter, som gør hverdagen nem og overskuelig.

Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse og have – et skønt uderum, hvor du kan nyde solen, slappe af eller invitere til middag under åben himmel.

Rækkehuset står indflytningsklart og venter blot på nye ejere til at fylde rummene med liv. Med sin attraktive beliggenhed tæt på både natur og byliv får du her det bedste fra begge verdener

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: Møllestien 19, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 140-284
Ejerudgift/md.: kr. 4.628

Dato: 24.01.2026



Adresse: Møllestien 19, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 140-284
 Ejerudgift/md.: kr. 4.628

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	11 ah Buddinge
BFE-nr.:	2011905
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1942/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.178.000 kr.
Grundværdi:	4.399.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.142.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.519.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	366 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Carport:	13 m ²
Udhus:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1942 lbnr. 16637-05 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv Filnavn: 5_K_649
 Nr. 2 lyst d. 16.10.1942 lbnr. 12380-05-S0001 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 5_AI_688
 Nr. 3 lyst d. 28.04.1943 lbnr. 1514-05 Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt KORREKTE AKT Se akt 5_AT_589 Filnavn: 5_AI_688
 Nr. 4 lyst d. 28.04.1943 lbnr. 1515-05 Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt KORREKTE AKT Se akt 5_AT_589 Filnavn: 5_AI_688
 Nr. 5 lyst d. 17.03.1952 lbnr. 5869-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Forprioritet Filnavn: 5_AQ_128
 Nr. 6 lyst d. 25.01.1982 lbnr. 1381-05 Tillægstekst Dok om carport evt fjernes mv

Partiel byplan 16
 Kommuneplan 2025 - Gladsaxe Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Electrolux/Voss komfur, Electrolux emhætte, LG Køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, Beko tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllestien 19, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 140-284
Ejerudgift/md.: kr. 4.628

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
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.: 19.700 Forbrug: 1.130,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med naturgas og supplerende el varme

Sælgers forbrug 01.01.2024 - 31.12.2024, svarede til en udgift på 11.791 kr. ifølge energimærke.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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.

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.



Adresse: Møllestien 19, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 140-284
Ejerudgift/md.: kr. 4.628

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.126	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.245.000
Grundskyld	kr.	23.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	6.212	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Renovation	kr.	4.296	I alt	kr.	5.287.515
Rottebekæmpelse	kr.	226	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.		
Belysning af veje - aconto 2026	kr.	92			
Ejerudgift i alt 1 år		55.532			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.163 md./ 337.954 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.083 md./ 276.998 år v/24,00%
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: 22.01.2026
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: Møllestien 19, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 140-284
Ejerudgift/md.: kr. 4.628

Dato: 24.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	1.657.843	1.657.843	1.482.793	DKK	2	106.638	20,75	3,71	4.361		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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