



REAL

Møllestien 15, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	103
Kontantpris	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.608	Grund m2	366
Byggear/ombygget	1943/2011	Energimærke	C

Sagsnr. **140-200**

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: Møllestien 15, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 140-200
Ejerudgift/md.: kr. 4.608

Dato: 28.03.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende rækkehus beliggende på en stille, lukket vej i det eftertragtede område med god afstand til Lyngby centrum. Ejendommen, der blev opført i 1943, kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder og tilbyder et rummeligt areal på hele 137 etagemeter. Her får du den perfekte kombination af hyggelige indendørs rum og en skøn udendørs oase.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en lys og indbydende entre, der fører dig videre til stueplanet. Her finder du et velindrettet badeværelse med bruser samt et stort køkken-alrum, som er hjemmets hjerte. Køkkenet er moderne og funktionelt med god plads til både madlavning og socialt samvær. Alrummet åbner op mod den lyse stue, hvorfra der er direkte adgang til husets perle - den hyggelige have.

Haven byder på en flot træterrasse, hvor man kan nyde solrige dage eller lune aftener i selskab med familie og venner. Den velanlagte have giver rig mulighed for afslapning såvel som leg for børnene eller kreative haveprojekter for de grønne fingre.

På første sal venter tre værelser. Disse værelser kan nemt tilpasses dine behov - hvad enten det er som soveværelser, kontor eller hobbyrum. Hvert rum emmer af hygge og varme takket være de skrå lofter og charmerende detaljer fra husets oprindelse.

Kælderen rummer yderligere muligheder med sit store bryggersområde perfekt til vaskefaciliteter samt opbevaring af alt fra tøj til sportsudstyr. Derudover findes her også et stort aktivitetsrum ideelt til børnenes legeplads eller måske endda som hjemmegymnastik-område.

Ejendommen fremstår i fin stand både inde og ude – klar til at danne ramme om dit nye hjem uden behov for større renoveringer. Beliggenheden tæt på Lyngby centrum betyder nem adgang til shoppingmuligheder, caféer samt offentlig transport samtidig med at man bor fredeligt trukket tilbage fra byens travlhed.

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 15, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 140-200
Ejerudgift/md.: kr. 4.608

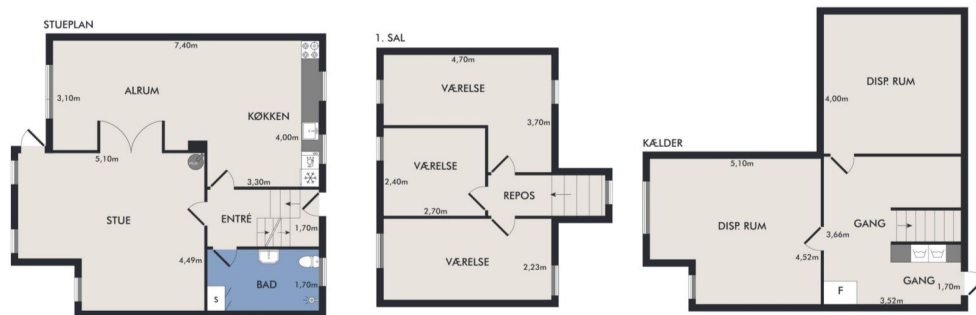
Dato: 28.03.2025



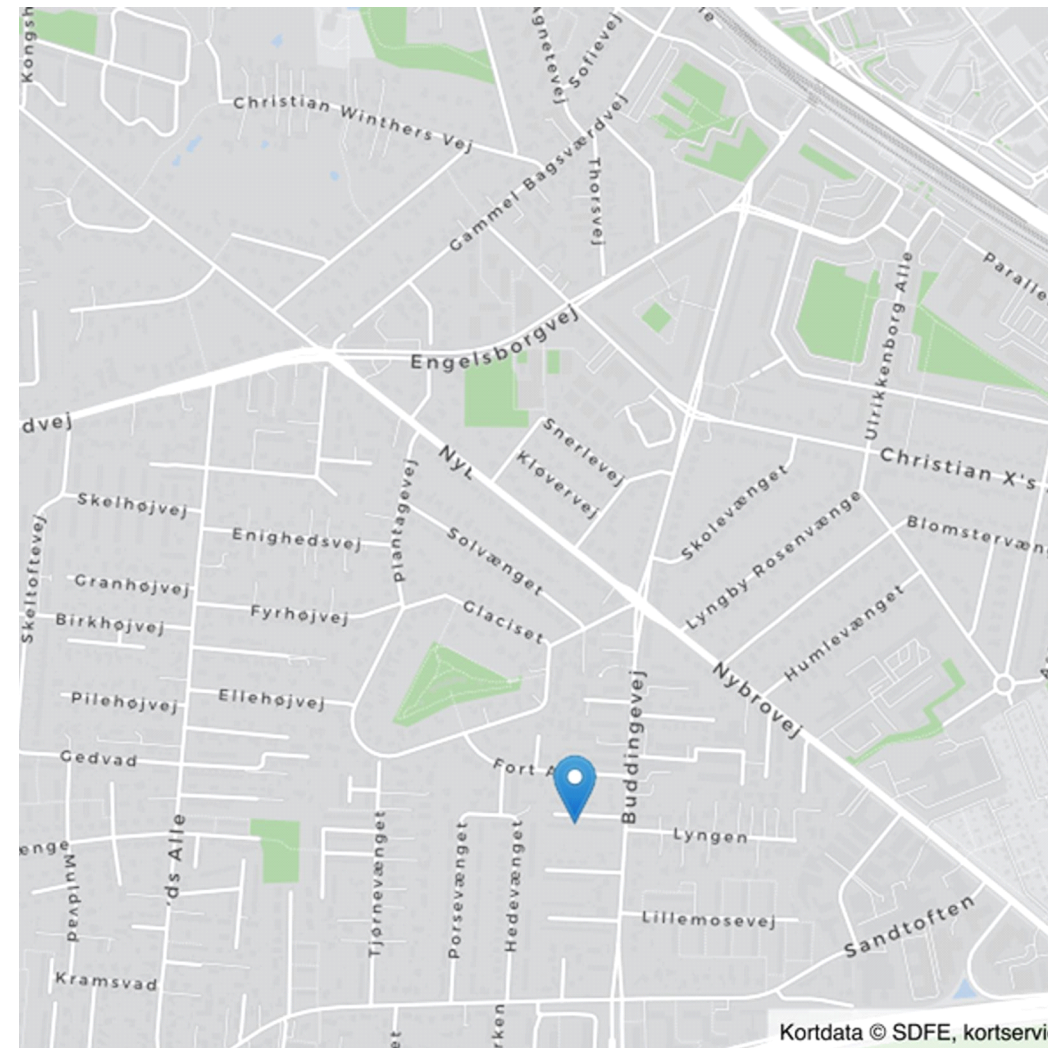
Adresse: Møllestien 15, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 140-200
Ejerudgift/md.: kr. 4.608

Dato: 28.03.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Møllestien 15, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 140-200
Ejerudgift/md.: kr. 4.608

Dato: 28.03.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gldsaxe
Matr.nr.:	11 ak Buddinge
BFE-nr.:	2011907
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1943/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.573.000 kr.
Grundværdi:	4.400.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.458.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.520.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	366 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	69 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	34 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Carport	10 m ²

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. 12387-05 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 5_AI_688
Nr. 3 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. 4 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. 5 lyst d. 17.03.1952 lbnr. 5869-05 Tillægstekst Byplanvedtægt Forprioritet Filnavn: 5_AQ_128
Nr. 6 lyst d. 04.10.1968 lbnr. 7027-05 Tillægstekst Dok om carport evt fjernes mv Yderligere tekst 5_AO_697

Kommuneplan 2021, Gladsaxe Kommune
Lokalplan, byplan nr. 16

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(2024), Gram kombiovn(2023), Gorenje køle/fryseskab(2022), Electrolux opvaskemaskine(2024), Bosch vaskemaskine(2022), Samsung tørretumbler(2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllestien 15, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 140-200
Ejerudgift/md.: kr. 4.608

Dato: 28.03.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med naturgas samt brændeovn.

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 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 C.



Adresse: Møllestien 15, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 140-200
Ejerudgift/md.: kr. 4.608

Dato: 28.03.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.738	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	20.768	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.376
Husforsikring	kr.	6.090	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.271			
Skorstensfejning	kr.	1.144	I alt	kr.	5.538.226
Rottebekæmpelse	kr.	170	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.		
Vejbelysning, aconto	kr.	115			
Ejerudgift i alt 1 år		55.296			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.485 md./ 365.816 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.913 md./ 298.957 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: 27.03.2025
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

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: Møllestien 15, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 140-200
Ejerudgift/md.: kr. 4.608

Dato: 28.03.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.373.000	1.392.027	1.367.545	DKK	1,77	31.810	26,75	3,09			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Områdeklassificeret:

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.

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 salgsoptillingen, 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.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptilling.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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