

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: Mølevænget 47, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 18-X0002393
Ejerudgift/md.: kr. 5.060

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa på lukket vej i Lyngby

Det er en indflytningsklar villa med hele 237 etagemeter, der venter jer på denne lukkede vej i Lyngby.

Boligen præsenterer sig pænt takket være en gennemført istandsættelse, hvor valget er faldet på en række gode materialer, som blandt andet inkluderer et flot skifertag fra 2021, skift til Velfac-vinduer i 2023, og i samme periode er der også skiftet til Velfac-døre. Med fire værelser, et åbent køkken-alrum i forbindelse med stuen samt to badeværelser er dette et hjem således oplagt til den stilbevidste familie.

Hjemmet rummer et virkelig stilfuldt Designa-køkken fra 2020, som sørger for en fantastisk atmosfære i det store, åbne køkken-alrum. Herfra er der nedgang til den behagelige opholdsstue, som kendetegnes ved det fine parketgulv, de høje vinduespartier og glasskydedøren, der lukker op ud til det afslappende terrassemiljø mod syd.

Boligen har plads til den store familie, da der fra entréen er adgang til hele fire værelser, som suppleres af et badeværelse på samme plan. Endnu et badeværelse findes i kælderen, der desuden er god og funktionel med flere brugbare disponible rum samt rig mulighed for opbevaring.

Det er en dejlig, rummelig træterrasse, der tager opmærksomheden i haven, som ligger omkranset af velvoksne buske og træer. Dette giver masser af læ og ly til uderummet. Med drivhus og plads til legeområde er der også noget at lave for hele familien, når roen sænker sig omkring den lækre terrasse.

Villaen ligger på en lukket vej i Lyngby tæt på samtlige nødvendigheder til en bekvem hverdag. Det er et roligt område, samtidig med at det er nær motorvejen og offentlig transport fra Stengården Station, som er blot halvanden kilometer væk. I samme afstand kommer I til den gode Vadgård Skole, og endnu tættere på hjemmet er der indkøbsmuligheder, dagtilbud og adgang til flot natur ved Gammelmosen.

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: Jesper Strøm

Adresse: Mølevænget 47, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 18-X0002393
Ejerudgift/md.: kr. 5.060

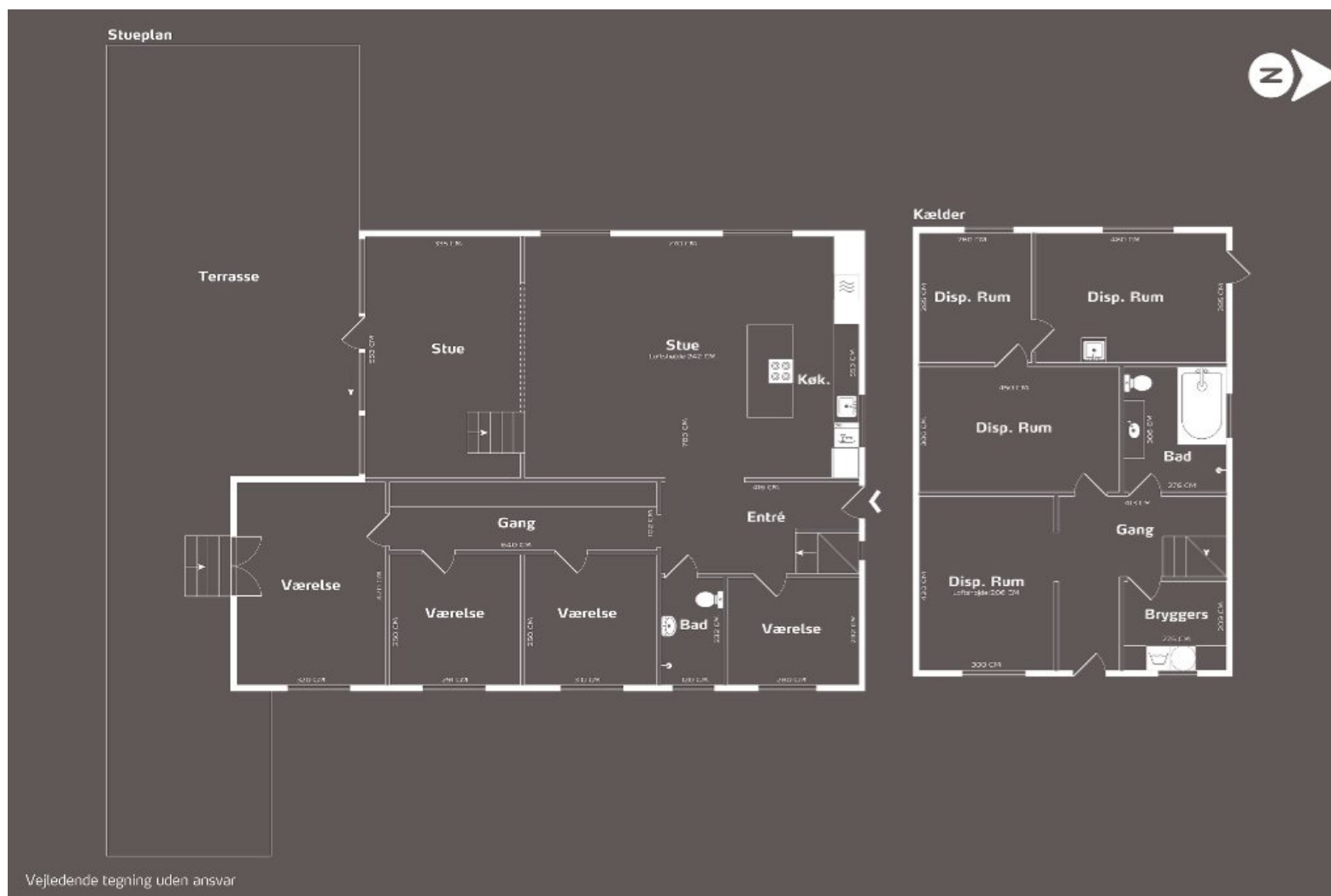
Dato: 30.4.2025



Adresse: Mølevænget 47, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 18-X0002393
Ejerudgift/md.: kr. 5.060

Dato: 30.4.2025



Adresse: Mølevænget 47, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 18-X0002393
Ejerudgift/md.: kr. 5.060

Dato: 30.4.2025



Adresse: Mølevænget 47, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 18-X0002393
Ejerudgift/md.: kr. 5.060

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 21ie Buddinge
BFE-nr.: 2013919
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1951 / 1965

Arealer*

Grundareal udgør:	788 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	139 m ²
Kælderareal:	87 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Carport	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.515.000,00
Grundværdi: 4.606.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.212.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.486.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.4.1918 Dok om vej og kloakprojekt mv
4.2.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
17.3.1952 Byplanvedtægt Forprioritet

Planer:

Kommuneplan 2021
Byplan nr. 16

Kloakopland - Bagsværdrenden - delområde Stengård

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland? Ja
Navn på område med kloakopland: Bagsværdrenden - delområde Stengård
Eksisterende kloaktype for området: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?: Ja
Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Årstal for planlagt ændring af status: 2030
Årstal for planlagt ikrafttrædelse: 2045
Link til plan: <https://gladsaxe.dk/kommunen/borger/miljoe-og-klima/din-nye-kloak>

Varmeplan - Varmeplan 2023

Varmeplan ID: 11257415
Navn på varmeplansområde: Fjernvarme udbygningsplan
Navn på varmeplan: Varmeplan 2023
Dato for vedtagelse af varmeplanen: 28-11-2022
Link til varmeplan: [https://gladsaxe.dk/kommunen/politik/planer-politikker-og-visioner/miljoe-og-klima/ varmeplan-2030](https://gladsaxe.dk/kommunen/politik/planer-politikker-og-visioner/miljoe-og-klima/varmeplan-2030) Forsyningsform: Fjernvarme
Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme: 2028

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Mølevænget 47, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 18-X0002393
Ejerudgift/md.: kr. 5.060

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos afventer oplysninger fra sælger

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henviser til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.700,00 Forbrug: 2.740,9 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysninger fra det offentlige:

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

Privat fællesvej

Jf. kort over vejforsyning, er ejendommen beliggende ud til privat fællesvej. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private fællesvej, jf. Privatvejsloven § 57. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i ejerudgiften.

Sælger oplyser:

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende: Afventer sælgers besvarelse.

Adresse: Mølevænget 47, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 18-X0002393
Ejerudgift/md.: kr. 5.060

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Affald/renovation, anslået	kr. 4.030,02	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning, anslået	kr. 650,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 200,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring, anslået	kr. 7.000,00	I alt
Grundejerforening, anslået	kr. 500,00	
Ejendomsværdiskat	kr. 26.581,20	
Grundskyld 2025	kr. 21.760,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 60.721,22	

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.090 md./ 493.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.492 md./ 401.907 år v/ 24,35 %

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: 30.4.2025. 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:** Kan ikke opnås, da denne skal reduceres med tinglyst sikkerhed til evt. grundejerforening

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: Mølevænget 47, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 7.495.000

 Sagsnr.: 18-X0002393
 Ejerudgift/md.: kr. 5.060

Dato: 30.4.2025

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:

Afventer besvarelse fra grundejerforeningen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 og hør nærmere.