

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: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Velindrettet rækkehus tæt på Dyrehaven

Der venter jer en fantastisk placering med kort afstand til Eremitagesletten og Dyrehavens smukke natur med dette rækkehus i to fulde plan. Indretningen byder på tre værelser, et badeværelse og et åbent opholdsmiljø med stue og køkken i ét. Dertil kommer dejlige, flisebelagte udearealer, som er nemme at holde. Alt i alt et ideelt hjem til børnefamilien i Hjørtækær.

Med vinduespartier orienteret mod øst og vest strømmer dagslyset ind på tværs i det skønne opholdsmiljø med køkken og stue i forening. Køkkenet har en klassisk udformning og stil med hvide fronter og masser af opbevaringsplads. Spisebordet kan placeres tættest på køkkenet, mens sofaen sættes i den modsatte ende af stuen.

Stueplanet fuldendes af et depot, og ellers ligger de tre værelser og badeværelset på første sal.

Fra stuen træder I direkte ud i en lukket baghave, der med flisebelægning overalt mere føles som en gårdhave. Med havesæt, grill og dekorative blomsterkrukker er det ikke svært at forestille sig hyggelige sommerstunder her. Som bonus har I også en terrasse ved hovedindgangen.

I bosætter jer i roligt kvarter med flere legepladser til børnene. Til fods når I hurtigt daginstitution og busstoppested, mens der ikke er meget længere til indkøb og skole. DTU ligger også tæt på, og så er der gode kørselsforhold til motorvejsnettet, der på omtrent 15 minutter fører jer til København. Naturen er også tæt på med Dyrehaven, Mølleåen og Eremitagesletten.

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: Frederik Dyhr

Adresse: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

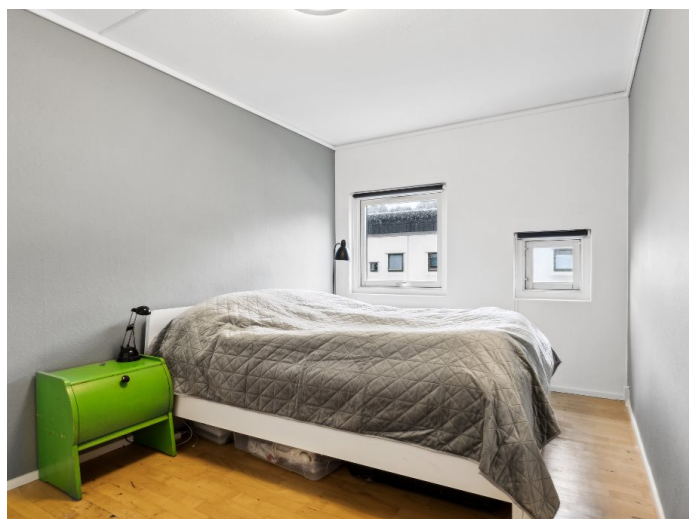
Dato: 29.4.2025



Adresse: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

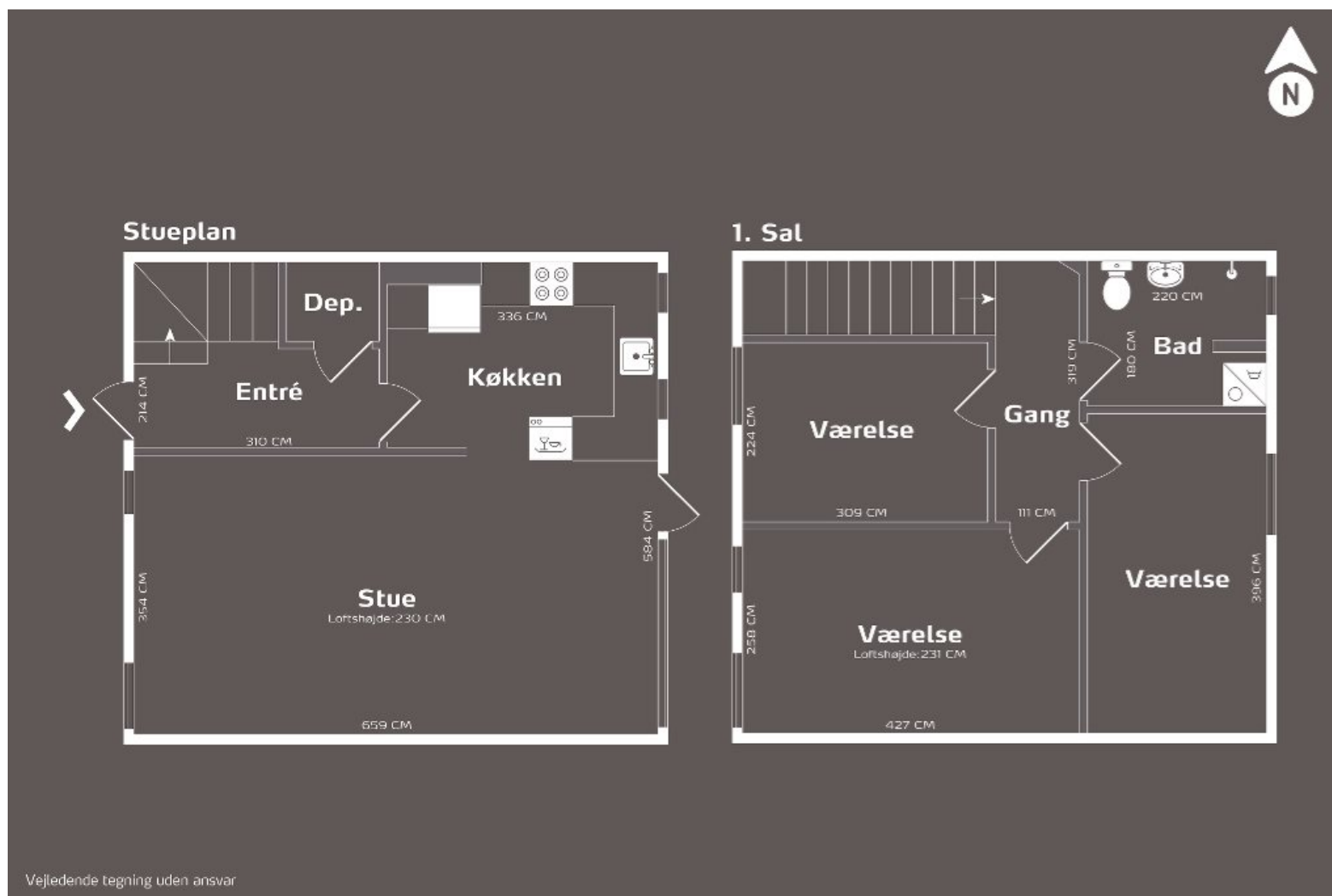
Dato: 29.4.2025



Adresse: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

Dato: 29.4.2025



Adresse: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 12fh Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.: 212923 m.fl.
Ejerl.nr. 66
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrens anlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.352.000,00
Grundværdi: 3.972.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.481.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.177.600,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Emhætte mærke: Gram
type: Kogeplader mærke: Bosch
type: Indbygningsovn mærke: Gram
type: Køle/fryseskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 96 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 88 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 88/13966
Adm. fordelingstal: 88/13966
Sikkerhed til e/f: 42.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

2.8.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Vedr 8B 8Y, Ikke til hinder for prioritering
14.3.1938 Dok om fredning 4_S_2
14.3.1938 Dok om fredning 4_S_2
26.4.1939 anm byrder Dok om fredning, af gravhøj
7.8.1939 Dok om til at udgrave gravhøj -
5.10.1949 Dok om skråninger -
5.2.1952 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
15.12.1953 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
17.5.1956 Dok om belyningsafstand
4.7.1956 Landvæsenskommissionskendelse. Vedr 1 Q Holte By, GI Holte m.fl -
4.7.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt forbud mod bebyggelse mv
5.3.1958 Dok om grønne arealer, der ikke må bygges uden samtykke af Københavns Magistrat, Vedr 6A,6X Del nr. 10 af matr. nr. 13a, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby – 6.970 m², del nr. 20 af matr. nr. 13a, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby – 1.334 m², del nr. 13 af matr. nr. 13a, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby – 82 m² og del nr. 15 af matr. nr. 13æ, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby – 58 m²
19.4.1972 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 11A
15.5.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Ikke til hinder for prioritering -
8.11.1977 Dok om byggelinier mv

Fortsættes på side 5

Planer:

Kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lockton
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: jf. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.440,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Da sælgers seneste årsopgørelse ikke foreligger pt. Er varmeudgiften anslået ud fra aktuel acountbetaling oplyst fra administrator.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt jf. vedtægter

Husdyr: Tilladt jf. husorden

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.

Ejendommen er registreret forurennet på V2-niveau

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret som forurennet på vidensniveau 2.

Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af denne registrering. Parterne er enige om, at købesummen er fastsat under hensyntagen til denne registrering, således at køber bærer det fulde ansvar for det præcise og faktiske omfang af forureningen, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Fredede fortidsminder

På ejendommen kan der ligge fredede fortidsminder, der er beskyttet ifølge Museumsloven. Ejendommen kan endvidere være helt eller delvist beliggende indenfor en fortidsmindebeskyttelseslinje.

Fredningsstatus: B

Link til fredning: www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/lokalitet/96220

Oplysninger fra det offentlige:

... Fortsættes på side 6

Adresse: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.756,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 21.290,00	Notering af ejerskifte hos administrator	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 35.712,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 76,56	I alt	kr.	3.519.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 74.834,72			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.227 md./ 230.723 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.574 md./ 186.893 år v/ 25,00 %

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: 29.4.2025. 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:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet denne skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

Dato: 29.4.2025

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:

Ingen

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	2,78			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

9.4.1979 Lokalplan nr. 6

27.9.2007 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

27.9.2007 Dok om benyttelse af fællesrum mv

8.10.2007 tillæg

17.12.2018 Vedtægter: tillæg til vedtægterne for E/F Rævehøjparken

28.1.2020 DEKLARATION OM FÆRDSELSRET TIL STØJSKÆRM

Brugsret og fællesfaciliteter

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 **Annette Høeberg Hansen på tlf. 3644 1555 eller ahh@lokalbolig.dk** og hør nærmere.

Adresse: Rævehøjparken 99, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 18-X0002110
Ejerudgift/md.: kr. 6.236

Dato: 29.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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