

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Prinsessestien 11, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: 13.250.000

Sagsnr.: 60AR-000324
Ejerudgift/md.: 9.906,00

Dato: 31.05.2021



Beskrivelse:

FUGLSANG, ET BEDÅRENDE BINDINGSVÆRKSHUS I LYNGBY
Velkommen til Fuglsang, en sjælfuld villa med en pittoresk beliggenhed ved Sorgenfri Slotspark. Denne unikke ejendom fra 1780, gemmer på ægte dansk kulturhistorie og excentriske fortællinger om kulturpersonligheder og kongeligheder. Det er et charmerende bindingsværkshus med stråtag, der kun har haft to ejere igennem de seneste 88 år.
Mellem 1933 og 1993 var det Arkitekt Edwin Christiansen der sørgede for en modernisering med eksklusive og tidsløse materialer, der stadig harmonerer perfekt med de oprindelige 1700-tals detaljer. Kærligheden til villaens eftermæle har den nuværende ejer bevaret og bygget videre ud fra. Her mødes du af et ekstraordinært samspil mellem udsøgt kvalitet og kreativ charme.
De 238 kvm fordeler sig på to spændende etager, hvor intet er forudsigteligt. Stueplanen begynder i en elegant entré, der leder dig ind til et lyst og smukt istandsat køkken med spiseplads og ovenlysvindue. Her finder du også et stille kontor med udsigt over den store have, en fornem spisestue, samt to stuer en-suite med en hyggelig original pejs. Fra både køkkenet og stuen er der direkte udgang til to skønne terrasser med udsigt over Lille Lyngby Sø. Stueetagen rundes af med et smukt badeværelse i klassisk stil.
Førstesal overrasker med fem smukke værelser, der står klar til at blive indrettet efter behov. Her kan I blandt andet nyde et atelier med et kæmpe loftsvindue der får en hver kunstnersjæls hjerte til at banke lidt stærkere. De andre fire værelser imponerer med detaljer som fritlagte bjælker, brede plankegulve og unikke runde vinduer. Et af soveværelserne har desuden udgang til egen skøn altan.
Den 71 kvm store kælder byder på et stort disponibelt værelse med eget badeværelse og direkte udgang til haven, samt et meget funktionelt viktualierum og bryggers. Udendørs livet kan I enten tilbringe ved de behagelige terrasser, eller på den maleriske naturgrund på 3.356 kvm. Herfra kan Mølleåen og Lyngby Sø nås til fods, eller med kajak fra parkens søbred.
Udover nærheden til de smukke grønne omgivelser, ligger Fuglsang og Prinsessestien, kun nogle få minutters gang fra Lyngby Hovedgades hyggelige byliv. Nærområdet indeholder nogle af Danmarks bedste uddannelsesinstitutioner, samt gode tog- og busforbindelser.

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.

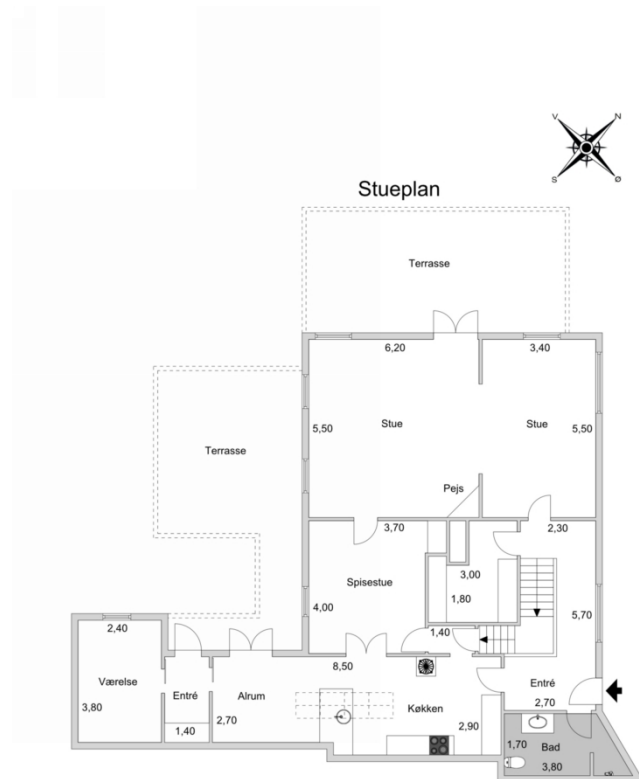
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

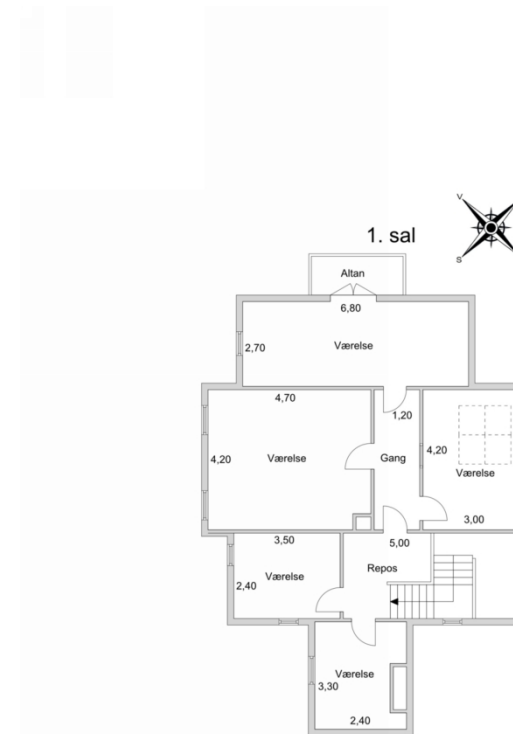
Adresse: Prinsessestien 11, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: 13.250.000

Sagsnr.: 60AR-000324
Ejerudgift/md.: 9.906,00

Dato: 31.05.2021



Vejledende tegning uden ansvar.

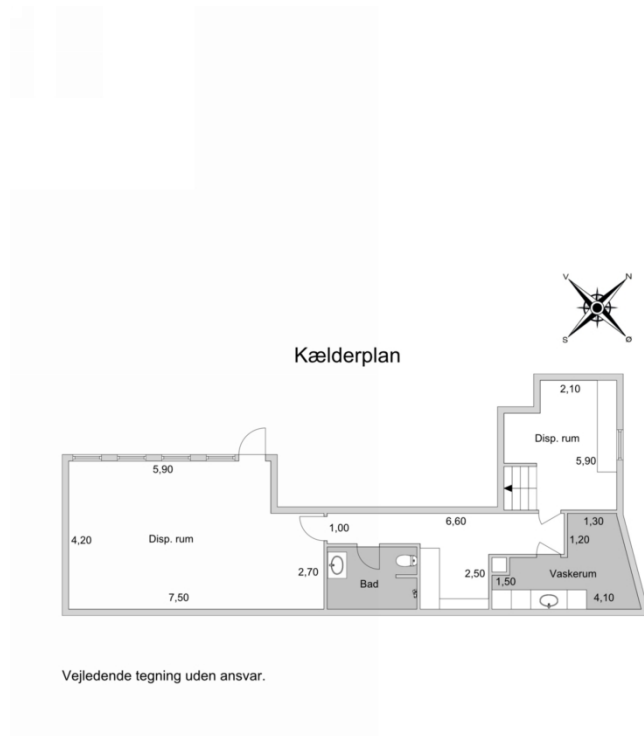


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Prinsessestien 11, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: 13.250.000

Sagsnr.: 60AR-000324
Ejerudgift/md.: 9.906,00

Dato: 31.05.2021



Adresse: Prinsessestien 11, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: 13.250.000

Sagsnr.: 60AR-000324
Ejerudgift/md.: 9.906,00

Dato: 31.05.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk Kommune
Matr.nr.:	1f Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
BFE-nr.:	2027987
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1873 / 2002

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	5.550.000
Heraf grundværdi:	2.865.300
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.622.500
Grundskatteloftsværdi:	3.048.700

Arealer

Grundareal udgør:	3356 m ²
- heraf vej:	0 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	156 m ²
Kælderareal:	71 m ²
Udnyttet tagetage:	82 m ²
Boligareal i alt:	238 m ²
Andre bygninger i alt:	0 m ²

Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	12-04-2021

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 18.11.1933--10429-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 19.10.1935--8921-04 Dok om fælles brandmur/gavl mv
- 18.08.1937--7882-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 13.06.2001--15023-04 Fredningsnævnskendelse

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Frieboeshvile

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen, Køle-/fryseskab: Miele, Komfur: Smeg,
Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: Miele, Køleskab: Gram, Fryser: Gram, Internet: individuel fra Telia, TV: Individuel fra
Boxer, Fredningsstatus: Bevaringsværdigt klasse 3

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Prinsessestien 11, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: 13.250.000

Sagsnr.: 60AR-000324
Ejerudgift/md.: 9.906,00

Dato: 31.05.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold: For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.430 Forbrug: 4.140
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: energimærke
Omkostningen for sælgers faktiske forbrug i perioden maj 2019 til april 2020 var 16.629,94 kr.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret GRÅ, GUL og RØD
Elinstallationsrapport: Ulovlige installationer
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Støjværn: Der er ansøgt til kommunen om at få opføre et støjværn ud til Lyngby Omfartsvej. Projektet er delt mellem naboerne og mere information findes vedhæftet i sagens dokumenter. Projektet vil medføre en egen indbetaling, omfanget kendes ikke p.t.

Asfaltarbejde Prinsessestien: Prinsessestien har fornyligt fået ny asfalt, og fordeling af udgifterne har været 50% kommunen, 35% Slots og kulturstyrelsen og resterende 15% er delt mellem beboerne. Mere information samt beregningsgrundlag findes vedhæftet sagens dokumenter.

Anneks på hjul: Der er ikke indhentet en formel byggetilladelse til det anneks der siden 2011 står placeret på grunden. Sælger er ikke bekendt med hvis der kræves en formel tilladelse men vil mene at hvis den skal placeres permanent uden hjul kræves det formentlig. Annekset står placeret hvor der oprindeligt, før sælgers overtagelse, var et anneks placeret.

Om nyt boligskaftesystem: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskaftesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskaftesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskaftesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen

Adresse: Prinsessestien 11, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: 13.250.000

Sagsnr.: 60AR-000324
Ejerudgift/md.: 9.906,00

Dato: 31.05.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	45.443,00	Kontantpris:	13.250.000
Ejendomsskat	61.560,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	81.250
Husforsikring	11.653,00	Omkostninger til ½ ejerskitteforsikring	15.000
Rottebekæmpelse	205,35	Notering af ejerskitte, anslået	1.500
Ejerudgift i alt 1. år:	118.861,35	I alt	kr. 13.347.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: Prinsessestien 11, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: 13.250.000

Sagsnr.: 60AR-000324
Ejerudgift/md.: 9.906,00

Dato: 31.05.2021

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	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	4.416.774	4.416.774	4.439.299	DKK	-0.0743	208.133	25,00	0.1071	0.00			0.00