



REAL

Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	52
Kontantpris	1.595.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.110	Altan	Ja
Byggear	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **140-262**

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: Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 140-262
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 24.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der er perfekt for dig, der søger en bolig i god stand med masser af muligheder. Lejligheden er beliggende i en ejendom fra 1969 og byder på et boligareal på 52 kvadratmeter, som er optimalt udnyttet til at skabe en lys og indbydende atmosfære.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig entre med plads til opbevaring. Herfra har du adgang til det lyse badeværelse, som er velindrettet og funktionelt designet. Videre ind i boligen finder du værelse/stuen, der imponerer med sin åbne forbindelse til køkkenet. Dette område bliver hurtigt hjemmets hjerte takket være den store altan, hvorfra du kan nyde udsigten og de solrige dage.

Køkkenet er praktisk indrettet med alle nødvendige faciliteter inden for rækkevidde. Det åbne layout gør det nemt at underholde gæster eller blot nyde hverdagens måltider i hyggelige omgivelser. Lejligheden fremstår generelt i god stand og kræver minimal vedligeholdelse.

Ejendommen huser en velfungerende forening med mange fælles faciliteter som f.eks: tennisbane, kondirum og sauna, hvilket giver et godt naboskab og mulighed for sociale aktiviteter lige udenfor døren. Beliggenheden kan ikke blive meget bedre; tæt på Lokalbanen får du nem adgang til Lyngby samt områdets smukke natur og gode indkøbsmuligheder.

Denne lejlighed tilbyder den perfekte kombination af komfortabel boliglivsstil og bekvem beliggenhed – ideel for både singler eller par.

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: Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 140-262
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 24.07.2025



Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Udsigt

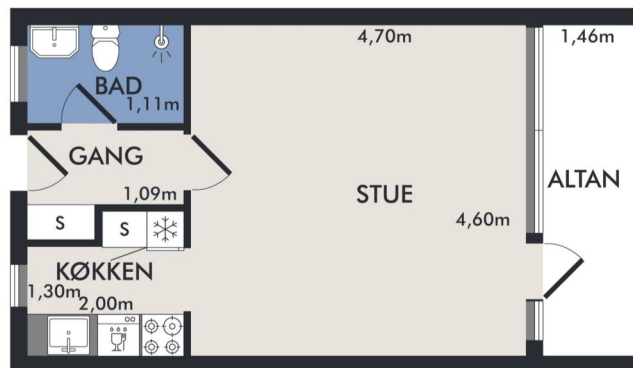


Værelse

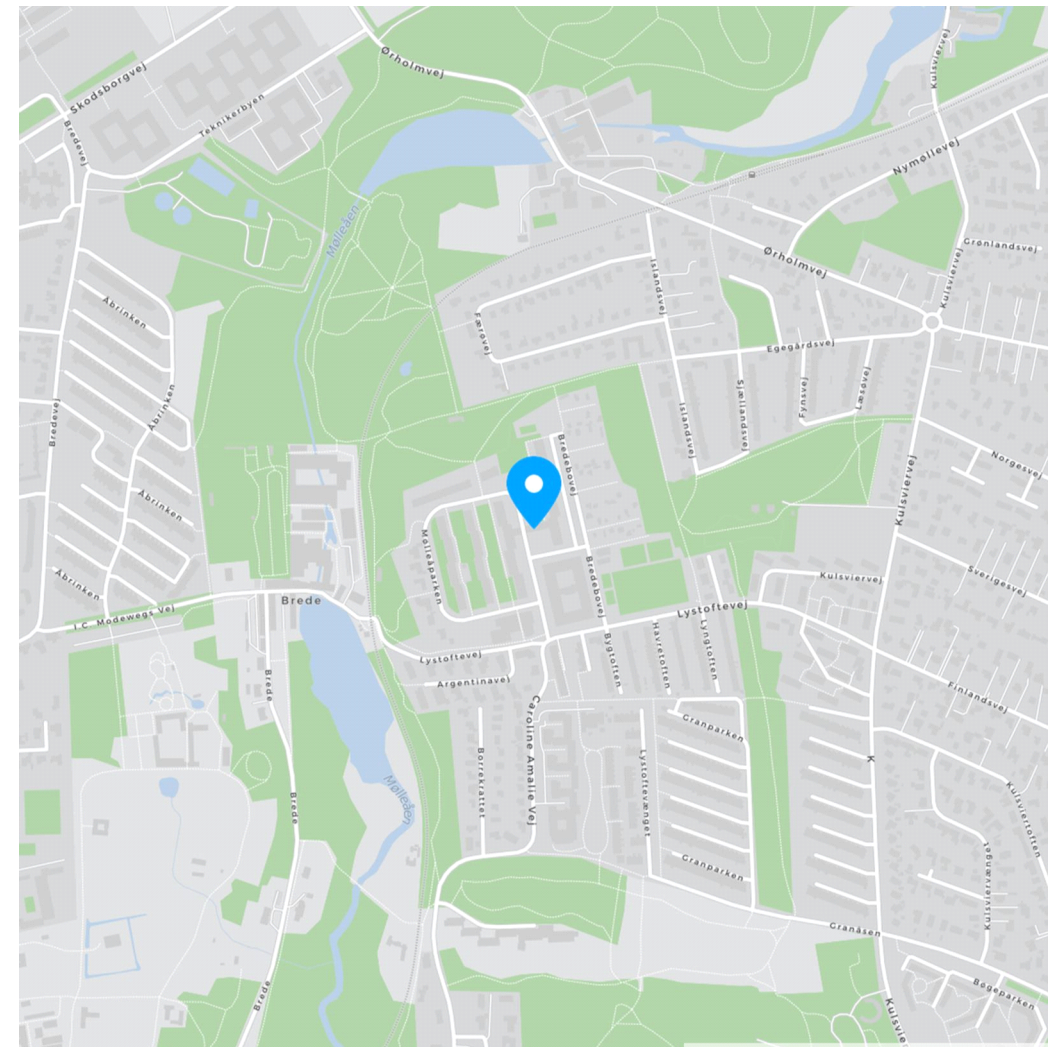
Adresse: Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 140-262
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 24.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 140-262
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 24.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 2 kz Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.: 202815
Ejerl.nr.: 78
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.695.000 kr.
Grundværdi: 1.132.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.356.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 905.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 42 m²
Heraf tinglyst boligareal: 35 m²
Heraf altan: 7 m²
BBR-boligareal: 52 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 4/1789
Adm. fordelingstal: 4/1789
Sikkerhed til e/f: 39.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade fra IKEA, Mikroovn fra Melissa, Køle/fryseskab fra Electrolux, Opvaskemaskine fra Siemens samt gardiner fra Jysk.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesvaskeri, Tørrerum, fælles parkering, Bytterum, Tennisbane, Motionsrum, Sauna, Billardrum, Bordtennisrum, Hobbyrum.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 140-262
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 24.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector 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.: 4.245

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 352,75,- pr. måned i varme.

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: Energimærke C.



Adresse: Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 140-262
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 24.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.916	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.068	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Ejerforening	kr.	12.255	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.750
Rottebekæmpelse	kr.	82	I alt	kr.	1.609.200

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.

Ejerudgift i alt 1 år 25.320

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.790 md./ 105.478 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.121 md./ 85.449 år v/24,98%
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: 23.07.2025
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: Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 140-262
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 24.07.2025

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/F2K FlexLån®	Kontantlån	561.000	572.969	567.876	DKK	2,44	18.185	27,50	2,91			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.11.1963 lbnr. 12704-04 Tillægstekst Byplanvedtægt, till Filnavn: 4_Z_586
Nr. 2 lyst d. 17.06.1966 lbnr. 5718-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt forbud mod bebyggelse mv, Vedr 2 B Filnavn: 4_M_535
Nr. 3 lyst d. 18.04.1969 lbnr. 5283-04 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Mølleåparken 4_BL_621 tillæg tillige lyst under 22.06.2006-22375-04 Servitut
Nr. 4 lyst d. 18.04.1969 lbnr. 5286-04 Tillægstekst Dok om levering af varme og varmt vand mv, Ikke til hinder for prioritering 4_BL_621
Nr. 5 lyst d. 12.05.1970 lbnr. 6149-04 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Filnavn: 4_BL_621
Nr. 6 lyst d. 16.06.1970 lbnr. 8041-04 Tillægstekst Dok om forbud mod ændr af best vedr levering af varme og varmt vand mv 4_BL_621
Nr. 7 lyst d. 07.08.1970 lbnr. 10995-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 2 B Filnavn: 4_BL_621
Nr. 8 lyst d. 02.02.1973 lbnr. 1974-04 Tillægstekst Dok om levering af varme og varmt vand mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 4_BL_621
Nr. 9 lyst d. 12.02.1975 lbnr. 2989-04 Tillægstekst Dok om levering af varme og varmt vand mv 4_BL_621
Nr. 10 lyst d. 05.05.1997 lbnr. 15459-04 Anmærkning Anm serv.og gæld Tillægstekst Tillæg til vedtægter (db.nr. 5283) Filnavn: 4_BL_621
Nr. 11 lyst d. 17.10.1997 lbnr. 40124-04 Tillægstekst Dok om varslingsssirene mv Filnavn: 4_BL_621
Nr. 12 lyst d. 15.12.1997 lbnr. 46247-04 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter (db.nr. 5283 & 15459) Filnavn: 4_BL_621
Nr. 13 lyst d. 06.08.2003 lbnr. 28161-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter (db.nr. 5283, 15459 & 46247) Tillige

lyst pantstiftende Filnavn: 4_BL_621

Nr. 14 lyst d. 22.06.2006 lbnr. 22375-04 Anmærkning anm byrder anm hæftelser Tillæg til vedtægter tinglyst 18.04.1969 Filnavn: 4_BL_621

Nr. 16 lyst d. 11.10.2019 lbnr. 1011241314 Filnavn: f6ae4e53-4e68-4f86-ab67-bfa80bcc0e06

Byplanvedtægt nr. 1 for Ørholm kvarteret
Kommuneplan 2021 - Lyngby-Taarbæk kommune

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:



Adresse: Mølleåparken 6, 2. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 140-262
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 24.07.2025

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.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende kr. 39.000,-

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register.

Antenneforhold / Bolignet / Internet:

Der er Grundpakke løsning via YouSee, der opkræves sammen med fællesudgifterne. Opsigelse af grundpakke skal ske via administrator. Ved ønske om ændringer af Kabel-TV pakken skal beboeren selv henvende sig til YouSee og evt. tilvalg vil så afregnes direkte med YouSee.

Ejendommen har *intet fælles internet* via en internetudbyder. Der er dog indgået aftale med TDC om at få indlagt fiber i ejendommen, således at den enkelte ejer på sigt kan få trukket fiberforbindelse ind i lejligheden og tilmelde sig en udbyder. Dette vil blive for ejers regning. Selve fiberen bliver lagt ind uden beregning.

Udlejning:

Ved udlejning skal kopi af lejekontrakt forevises bestyrelsen. Se også vedtægternes § 9.

Husdyr:

Retten til at holde husdyr er betinget af, at disse ikke er til gene for de øvrige beboere.

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