



REAL

Mølleåparken 83, 1. e., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	61
Kontantpris	2.650.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.034		
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **140-269**

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 83, 1. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 140-269
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 06.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af komfort, plads og en beliggenhed i absolut særklasse.

Med sine 61 kvadratmeter, bygget i 1973, tilbyder lejligheden et hjem med både sjæl og moderne bekvemmeligheder. Allerede i den rummelige entré bliver du mødt af god skabsplads, som gør det nemt at holde orden.

Soveværelset er lyst og rummeligt med god plads til både seng og opbevaring. Badeværelset er velholdt og udstyret med karbad – perfekt til afslapning efter en lang dag. En fordelingsgang binder rummene elegant sammen og rummer yderligere opbevaringsmuligheder.

Køkken-alrummet er lejlighedens hjerte og byder på masser af plads til både madlavning og samvær. Køkkenet er praktisk indrettet med ovne i arbejdshøjde, stenbordplade og god skabsplads – og ikke mindst nok plads til at invitere op til 14 gæster til middag. Her er både spiseplads og hyggelig fjernsynskrog, uden at der er gået på kompromis med funktionaliteten.

Beliggenheden gør denne lejlighed til noget helt særligt. Fra de store vinduer er der en skøn udsigt til grønne områder, der bringer ro og lys ind i hverdagen. Området omkring Brede byder på et væld af muligheder: Mølleåen, Frilandsmuseet med aktiviteter for både børn og voksne, samt et rigt fritidsliv med cykelklubber, løbeklubber og gratis gymnastik for 65+. Fredagsbar og brunch ved søen – bl.a. hos den populære café Birks, der er kendt for sit morgenbrød i særklasse – skaber liv og fællesskab i nærområdet.

Der er både tog og bus tæt på, og den kommende letbane vil gøre transport endnu nemmere.

Lejligheden er indflytningsklar og yderst velholdt – her kan du flytte direkte ind og nyde både hjemmet og det rige liv omkring det.

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 83, 1. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 140-269
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 06.10.2025



Køkken



Stue



Værelse



Badeværelse



Ejendommen

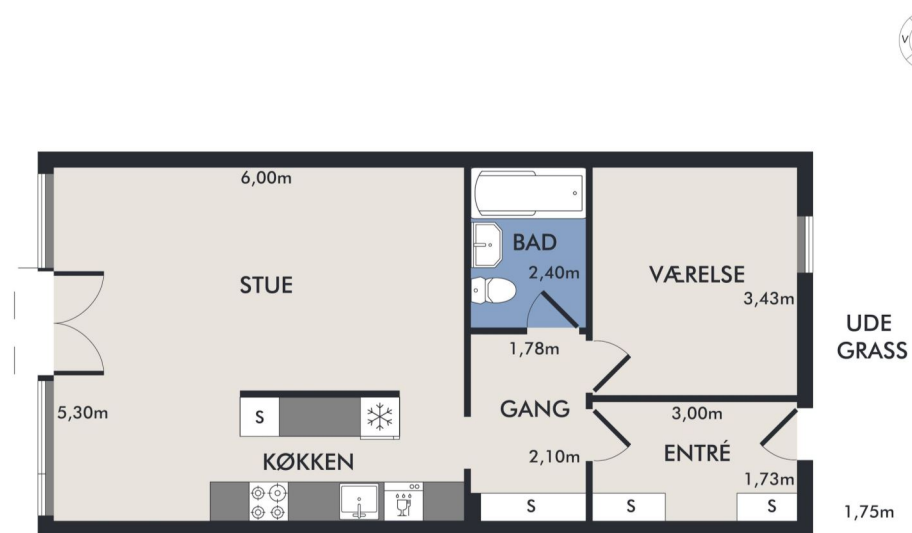


Stue

Adresse: Mølleåparken 83, 1. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 140-269
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 06.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Mølleåparken 83, 1. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 140-269
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 06.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	2 ky Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.:	203193
Ejl.nr.:	110
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.351.000 kr.
Grundværdi:	2.342.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.880.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.873.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	59 m ²
- heraf boligareal:	59 m ²

BBR-boligareal:	61 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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. 16.09.1965 lbnr. 9944-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2 B Filnavn: 4_M_535

Nr. 3 lyst d. 15.09.1972 lbnr. 15188-04 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Mølleåparken III , Om resp se akt KORREKT AKT 4_BM_192

Nr. 4 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. 5 lyst d. 14.02.1973 lbnr. 2769-04 Tillægstekst Dok om benyttelse af sikringsrum KORREKT AKT 4_BM_192

Nr. 6 lyst d. 24.05.1973 lbnr. 9616-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering KORREKT AKT 4_BM_192

Nr. 7 lyst d. 24.12.1973 lbnr. 26507-04 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 4_BM_192

Nr. 8 lyst d. 02.11.1984 lbnr. 29635-04 Tillægstekst tillæg - vedtægter KORREKT AKT 4_BM_192

Nr. 9 lyst d. 22.01.2001 lbnr. 1999-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Tillige lyst pantstiftende akt BM 192 Filnavn: 4_BM_192

Nr. 10 lyst d. 09.10.2008 lbnr. 20453-04 Tillægstekst tillæg til vedtægter lyst første gang 15. september 1972 Filnavn: 4_BM_192

Lokalplan - for Ørholm Kvarteret
Kommuneplan - Kommuneplan 2021

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, ovn, kogeplade, emhætte, mikroovn, køleskab, fryser, opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mølleåparken 83, 1. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 140-269
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 06.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.160 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: - aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 430 pr. måned i varme

Sælgers aktuelle varmeudgift for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024. kr. 4.431,04-.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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. 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 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.

Områdeklassificeret:

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 salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende vedtægter for 36.000 kr. der indeksreguleres

Bevaringsværdig bygning:

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

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt, såfremt de ikke er til gene for de øvrige ejere, jf. vedtægten §6, samt husorden. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.



Adresse: Mølleåparken 83, 1. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 140-269
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 06.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.592	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	12.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Antenneforening	kr.	3.777	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, inklusiv moms	kr.	3.550
Ejerforening	kr.	26.225	I alt	kr.	2.671.300
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	7.749			
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Internetbidrag	kr.	420			

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

60.403

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.037 md./ 168.445 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.503 md./ 138.036 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 3 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: 06.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Mølleåparken 83, 1. e., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 140-269
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 06.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån nr. 2 - Renovering af tag og svalegange	80.719	31.12.2024

Der er p.t. 2 **fælleslån** i ejerforeningen. Denne lejlighed har indfriet deres andel af lån nr. 1. De ejerlejligheder, der har indfriet deres andel af fælleslånene, deltager ikke i den solidariske hæftelse.

Lån 2 er optaget i 2021 på 5.337.356 mio. kr. til renovering af tag, svalegange m.v. og havde pr. 31.12.2024 en restgæld på 3.487.312,67 kr.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 59/7600

Adm. fordelingstal: 59/7600

Sikkerhed til e/f: 36.000 kr.

I form af: Pantstiftende vedtægter (Størrelse jf. vedtægternes reguleringsklausul kr. 58.384,62)

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, vaskeri, tørrerum, sauna, fællesrum med køkken, cykel kælder, værksted, grill, have anlæg.

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