



**REAL**

## Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>4.695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.646</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **140-335**

**RealMæglerne Lyngby ApS**

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / [www.realmaeglerne.dk/lyngby](http://www.realmaeglerne.dk/lyngby)

## Salgsopstilling

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

Adresse: Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 140-335  
Ejerudgift/md.: kr. 4.646

Dato: 05.07.2026



### Indflytningsklar ejerlejlighed i naturskønne Brede med stor altan og moderne faciliteter

Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed beliggende i det naturskønne område af Brede. Med et boligareal på 94 kvadratmeter, bygget i 1969, tilbyder denne bolig en perfekt kombination af klassisk arkitektur og moderne bekvemmeligheder. Når du træder ind gennem entréen, bliver du mødt af en rummelig atmosfære med god plads til opbevaring og dagligdags gøremål.

Lejligheden byder på tre lyse soveværelser, der alle har en dejlig udsigt over de omkringliggende grønne områder. Her er der rig mulighed for at skabe personlige oaser eller funktionelle hjemmekontorer. Det store badeværelse er udstyret med en bruseniche samt en praktisk vaskesøjle, hvilket gør hverdagen både nemmere og mere komfortabel.

Køkkenet er nyere istandsat med flotte elementer og rummer også en hyggelig lille spiseplads, hvor morgenkaffen kan nydes i ro og mag. Den store spisestue/stue er hjertet af hjemmet; her er der plads til både afslapning og sociale sammenkomster. Fra stuen er der direkte adgang til den imponerende store altan, som inviterer til mange solrige timer under åben himmel.

Ejendommen fremstår indflytningsklar og i god stand, hvilket gør det nemt for dig at starte dit nye kapitel her uden bekymringer om renovering eller vedligeholdelse. Foreningen ligger midt i naturen med alt hvad Brede har at byde på lige udenfor døren. Derudover er der kort afstand til indkøbsmuligheder samt lokalbanen mod Lyngby centrum, såvel som den smukke natur.

### 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: Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 140-335  
Ejerudgift/md.: kr. 4.646

Dato: 05.07.2026



Stue



Køkken



Badeværelse



Stue



Soveværelse



Altan

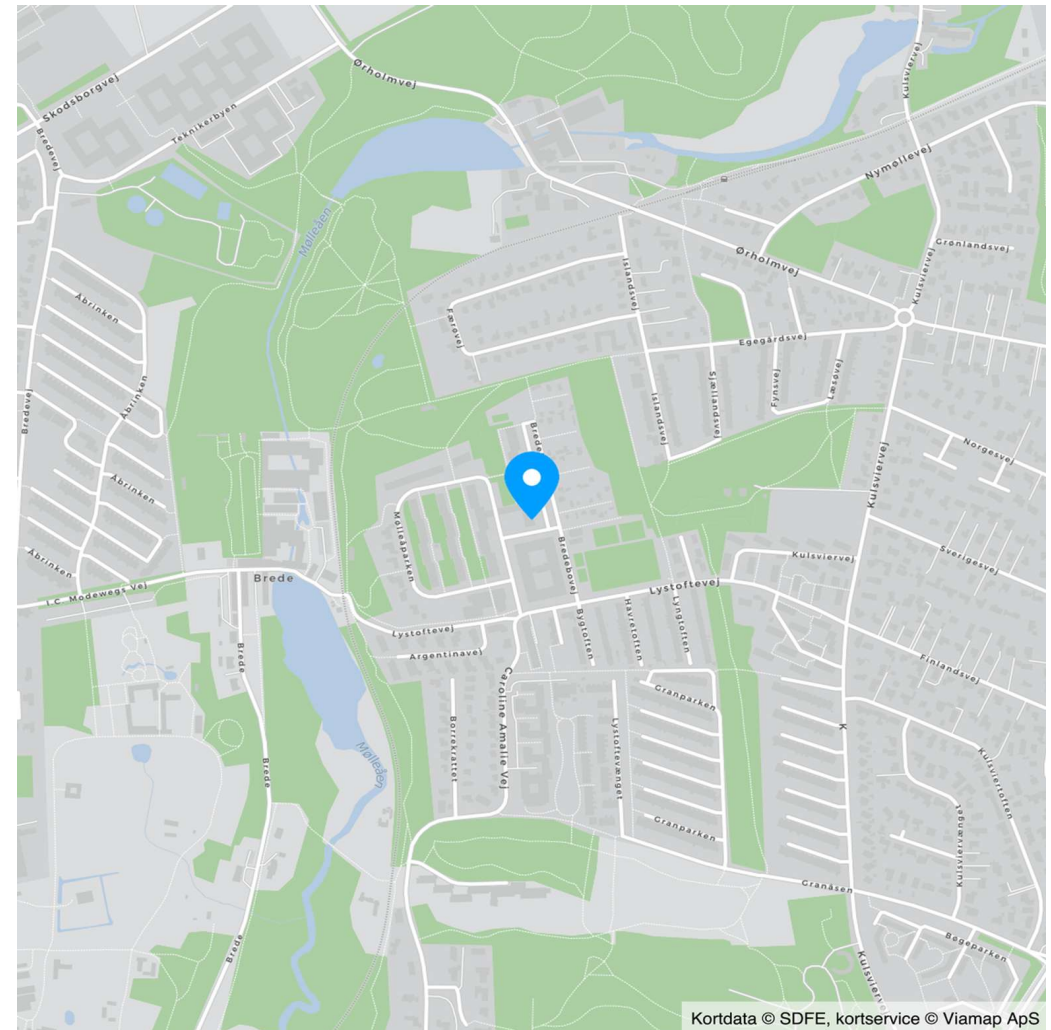
Adresse: Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 140-335  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.646

Dato: 05.07.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 140-335  
Ejerudgift/md.: kr. 4.646

Dato: 05.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	2kl Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.:	203179
Ejerl. Nr.:	99
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.548.000
Grundværdi:	2.537.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.838.400
Grundlag for grundskyld:	2.029.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	97 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	87 m <sup>2</sup>
Heraf Altan	10 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	94 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 140-335  
Ejerudgift/md.: kr. 4.646

Dato: 05.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis Towers Watson I/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For mere information henvises der til policen. Kontakt mægler for udlevering af policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.551 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 795,92,- pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 140-335  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.646

Dato: 05.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.476	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	13.598	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Fællesudgifter	kr.	27.576	Ejerskiftegebyr ejerforening	kr.	2.825
Rottebekæmpelse	kr.	107	I alt	kr.	4.727.875
Ejerudgift i alt 1. år			<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.</p>		
	kr.	55.757			

**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: Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 140-335  
Ejerudgift/md.: kr. 4.646

Dato: 05.07.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 15: hovedstol kr. 1.480.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: Ejerlauget mølleåparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 43.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 9 / 1789

Tinglyst: 9 / 1789

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### **Brugsret**

Kælderrum

#### **Fællesfaciliteter**

Vaskeri, parkering

#### **Servitutter**

- Nr. 1: 12.11.1963 - Byplanvedtægt, till

- Nr. 2: 17.06.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt forbud mod bebyggelse mv, Vedr 2 B

- Nr. 3: 18.04.1969 - Vedtægter for ejerforening, Mølleåparken 4\_BL\_621 tillige lyst under 22.06.2006-22375-04 Servitutt

- Nr. 4: 18.04.1969 - Dok om levering af varme og varmt vand mv, Ikke til hinder for prioritering 4\_BL\_621

- Nr. 5: 16.06.1970 - Dok om forbud mod ændr af best vedr levering af varme og varmt vand mv 4\_BL\_621

- Nr. 6: 07.08.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 2 B

- Nr. 7: 02.02.1973 - Dok om levering af varme og varmt vand mv, Ikke til hinder for priorite-

ring

- Nr. 8: 12.02.1975 - Dok om levering af varme og varmt vand mv 4\_BL\_621

- Nr. 9: 05.05.1997 - Anm serv.og gæld Tillæg til vedtægter (db.nr. 5283)

- Nr. 10: 17.10.1997 - Dok om varslings sirene mv

- Nr. 11: 15.12.1997 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter (db.nr. 5283 & 15459)

- Nr. 12: 06.08.2003 - Tillæg til vedtægter (db.nr. 5283, 15459 & 46247) Tillige lyst pantstiften-

de

- Nr. 13: 22.06.2006 - anm byrder anm hæftelser til vedtægter tinglyst 18.04.1969

- Nr. 16: 11.10.2019 - Tillæg til vedtægter tinglyst 18.4-1969 med senere ændringer

#### **Planer**

Byplanvedtægt 1 For Ørholm Kvarteret

Kommuneplanramme

#### **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.

#### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure-

---

Adresse: Bredebovej 23, 1. th, 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 140-335  
Ejerudgift/md.: kr. 4.646

Dato: 05.07.2026

---

net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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 beboere . Kontakt ejendomsmægler for mere information.

**Sikkerhed ejerforening:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Anden hæftelse kr. 43.000,-

**Udlejning:**

Er tilladt. Ved fremleje og udlejning skal bestyrelsen have en kopi af lejekontrakt. For yderligere information kontakt ejendomsmægler for udlevering af vedtægter og husorden.

**Antennebidrag - Yousee:**

Ejerforeningen tilbyder Yousee grundpakke igennem foreningen. Idet aftalen ikke er bindende, er beløb herfor ikke medtaget i ejerudgifter. Man kan tilkøbe tillægspakker ved at tage kontakt direkte til Yousee. Prisen for grundpakken der opkræves via foreningen, udgør pr. 1/1-25 kr. 297,- mdr. eks. eventuelle gebyr. Grundpakken opsiges af sælger/sælgers ejendomsmægler via skriftlig henvendelse til administrator, medmindre køber ønsker at overtage aftalen. Aftalen kan opsiges inden d. 20. i en måned, til den første i kommende måned. Sker opsigelsen fra den 20. i en måned, er opsigelsesvarslet løbende måned + en måned. Ønsker man senere at tilslutte sig igen, kan Yousee opkræve et gebyr herfor.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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