



REAL

Mølleåparken 83, 1. d., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	61
Kontantpris	2.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.418		
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. 140-297

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Mølleåparken 83, 1. d., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 140-297
Ejerudgift/md.: kr. 4.418

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar ejerlejlighed i roligt og naturskønt område ved Brede

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, som forener komfort og bekvemmelighed på bedste vis. Boligen ligger i et fredeligt område i Brede og er ideel for dig, der ønsker at bo tæt på naturen uden at gå på kompromis med nem adgang til byens mange muligheder. Med sine 61 veludnyttede kvadratmeter fremstår lejligheden både rummelig og funktionel.

Opført i 1973, men løbende moderniseret, præsenterer hjemmet sig lyst og indbydende. Det stilfulde køkken er udstyret med alle nødvendige hvidevarer og byder på god plads til både madlavning og opbevaring. Badeværelset er ligeledes opdateret med moderne materialer og inventar, så hverdagen føles både nem og komfortabel.

Beliggenheden er en af lejlighedens helt store styrker. Du bor i gåafstand til Brede Spisehus, hvor du kan nyde god mad med udsigt over den idylliske Brede Mølleå – et perfekt sted til både hverdagshygge og weekendforkælelse. Samtidig er der kort afstand til Brede Lokalanstation, som gør det let at pendle til byen eller udforske nærområdet. Indkøbsmuligheder findes også tæt på, så de daglige ærinder klares uden besvær.

Området omkring ejendommen byder på rolige, grønne omgivelser, der indbyder til afslapning, gåture og naturoplevelser lige uden for døren. Her får du virkelig det bedste fra begge verdener – den fredelige atmosfære i Brede kombineret med bekvem adgang til alt det praktiske.

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. d., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 140-297
Ejerudgift/md.: kr. 4.418

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Dagligstue



Værelse



Ejendommen



Udendørsareal



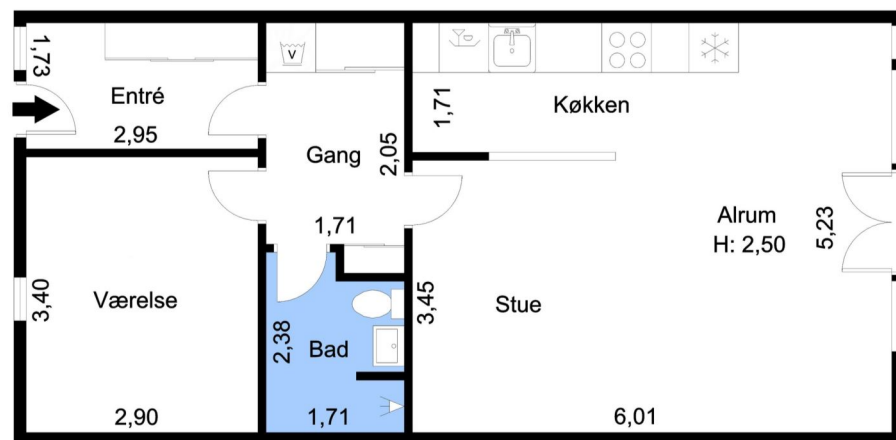
Luftfoto

Adresse: Mølleåparken 83, 1. d., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

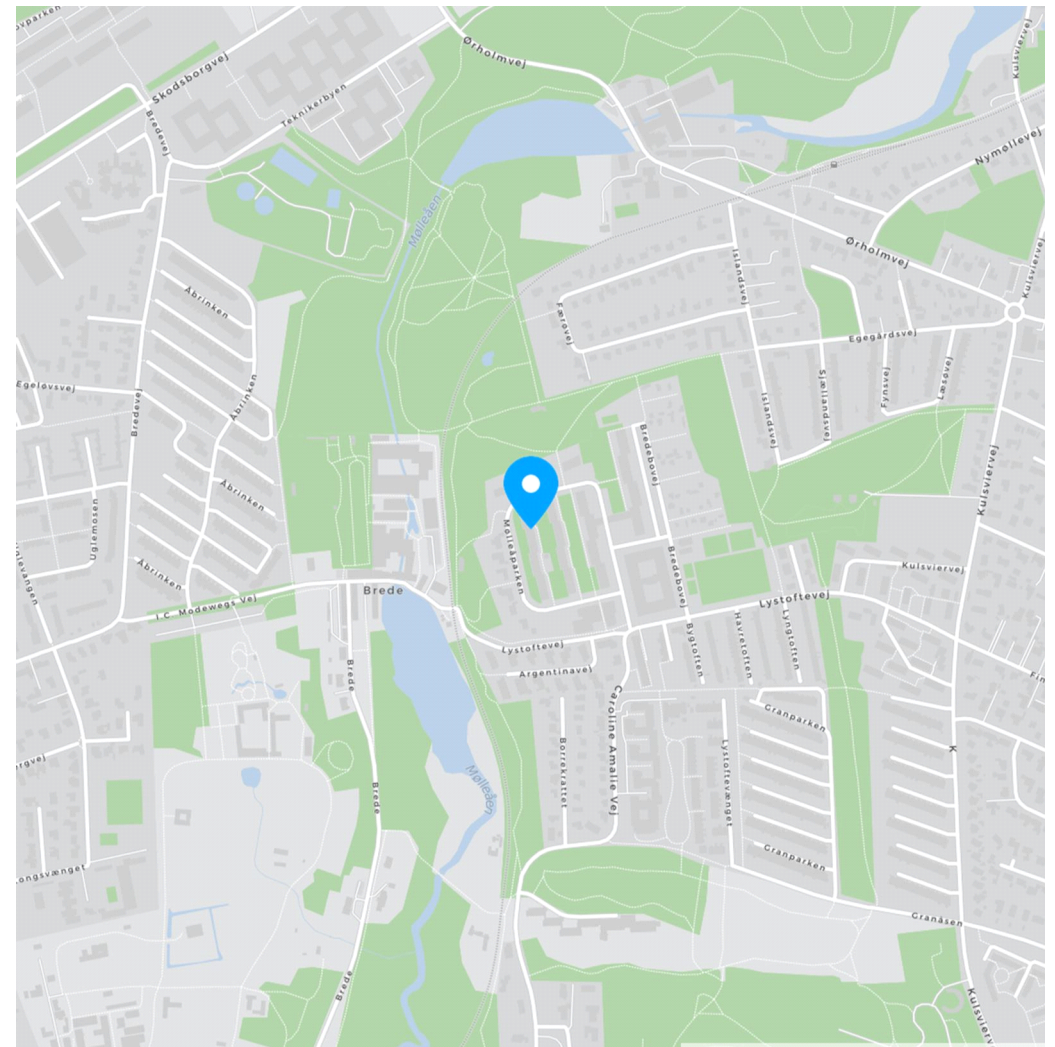
Sagsnr.: 140-297
Ejerudgift/md.: kr. 4.418

Dato: 28.01.2026

1. Sal



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Mølleåparken 83, 1. d., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 140-297
Ejerudgift/md.: kr. 4.418

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	2 ky Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.:	203191
Ejl.nr.:	109
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

Byplanvedtægt nr. 1

Kommuneplan 2021 - Lyngby-Taarbæk Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Epoq ovn, Witt kogeplade, Eico Emhætte, Samsung køle/fryseskab, AEG opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine

OBS! Kogeplade med defekt, kan "klikke" lidt inden der kommer gang i den.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mølleåparken 83, 1. d., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 140-297
Ejerudgift/md.: kr. 4.418

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg 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.: 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. 450 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 salgsoptstillingens 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 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:

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 salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende vedtægter for kr. 36.000,-, der indekserreguleres. Den pantstiftende vedtægt udgør jf. vedtægterne reguleringsklausul 59.457,69 kr. pr. 1. januar 2026.

Bevaringsværdig bygning:

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

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt . Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt . Kontakt ejendomsmægler for mere information.



Adresse: Mølleåparken 83, 1. d., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 140-297
Ejerudgift/md.: kr. 4.418

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.592	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	12.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Antenneforening	kr.	4.075	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.000
Ejerforening	kr.	26.225	I alt	kr.	2.815.650
Rottebekæmpelse	kr.	86	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.		
Internetbidrag	kr.	480			

Ejerudgift i alt 1 år 53.012

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.031 md./ 180.367 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.352 md./ 148.226 år v/23,70%
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: 25.01.2026
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. d., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 140-297
Ejerudgift/md.: kr. 4.418

Dato: 28.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Der er p.t. 2 fælleslån i ejerforeningen.

Lån 1 er optaget i 2007 på 10.118.000 mio. kr. til udskiftning af ejendommens vestfacader og havde pr. 31.11.2024 en restgæld på 1.049.353,63 kr.

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.

Denne lejligheds andel er indbetalt og der er ingen restgæld.

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.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt

Tinglyst fordelingstal: 59/7600

Adm. fordelingstal: 59/7600

Sikkerhed til e/f: 36.000 kr.

I form af: Sikkerhed til ejerforeningen (f. vedtægternes reguleringsklausul 59.457,69 kr. pr. 1.januar 2026)

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, cykelkælder, fællesvaskeri

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