

Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**9.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.970**	Grund m^2	**384**
Byggeår	**2018**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **140-370**

RealMæglerne Lyngby ApS
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
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: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000
Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970
Dato: 11.11.2026



Stilrent og indflytningsklart enderækkehus med have og terrasser i naturskønne Brede

Velkommen til et indflytningsklart rækkehus i rolige og naturskønne Brede, hvor moderne arkitektur, gennemtænkt indretning og behagelig hverdagskomfort går op i en højere enhed. Ejendommen er opført i 2018 og fremstår med et gennemført, stilrent udtryk, der skaber en indbydende ramme om både familieliv og hyggelige stunder. Her får I 150 veldisponerede kvadratmeter fordelt på to lyse og funktionelle plan.

Boligens naturlige samlingspunkt er det flotte køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. De store vinduespartier inviterer dagslyset helt ind og giver et skønt kig til udearealerne, mens den åbne indretning skaber en luftig atmosfære og gør det nemt at være sammen på tværs af hverdagens aktiviteter. Her er plads til både et stort spisebord, afslapning i sofaen og gode samtaler, mens maden tilberedes.

På førstesalen venter tre gode soveværelser med fine indretningsmuligheder, så der er plads til både børnefamilien, hjemmearbejdspladsen eller gæster. Boligen rummer desuden to toiletter samt et badeværelse, hvilket bidrager til en nem og fleksibel hverdag, også når morgenrutinerne skal gå op. Den moderne planløsning giver en naturlig opdeling mellem fælles opholdsrum og private værelsesafdelinger.

Udelivet kan nydes fra terrasser på begge sider af huset, så I let kan finde sol, læ eller skygge gennem dagen. Den fine have giver mulighed for leg, afslapning og hyggelige sommermiddage under åben himmel, samtidig med at den er overskuelig at holde. Med beliggenheden i Brede får I en rolig base tæt på smukke naturomgivelser og et hjem, der er klar til at danne rammen om næste kapitel.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 11.11.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 11.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Toilet



Have

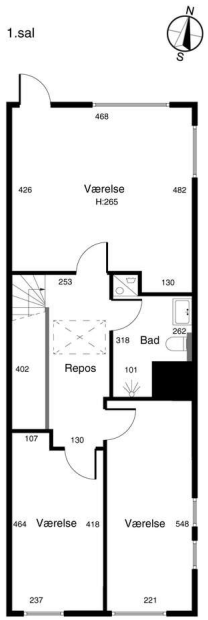
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

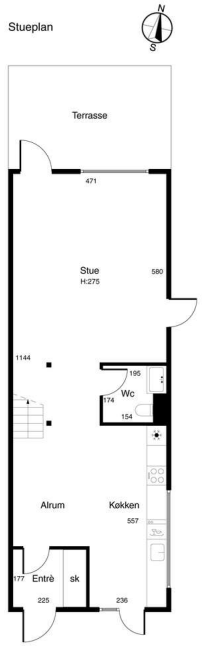
Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 11.11.2026



Plantegning



Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

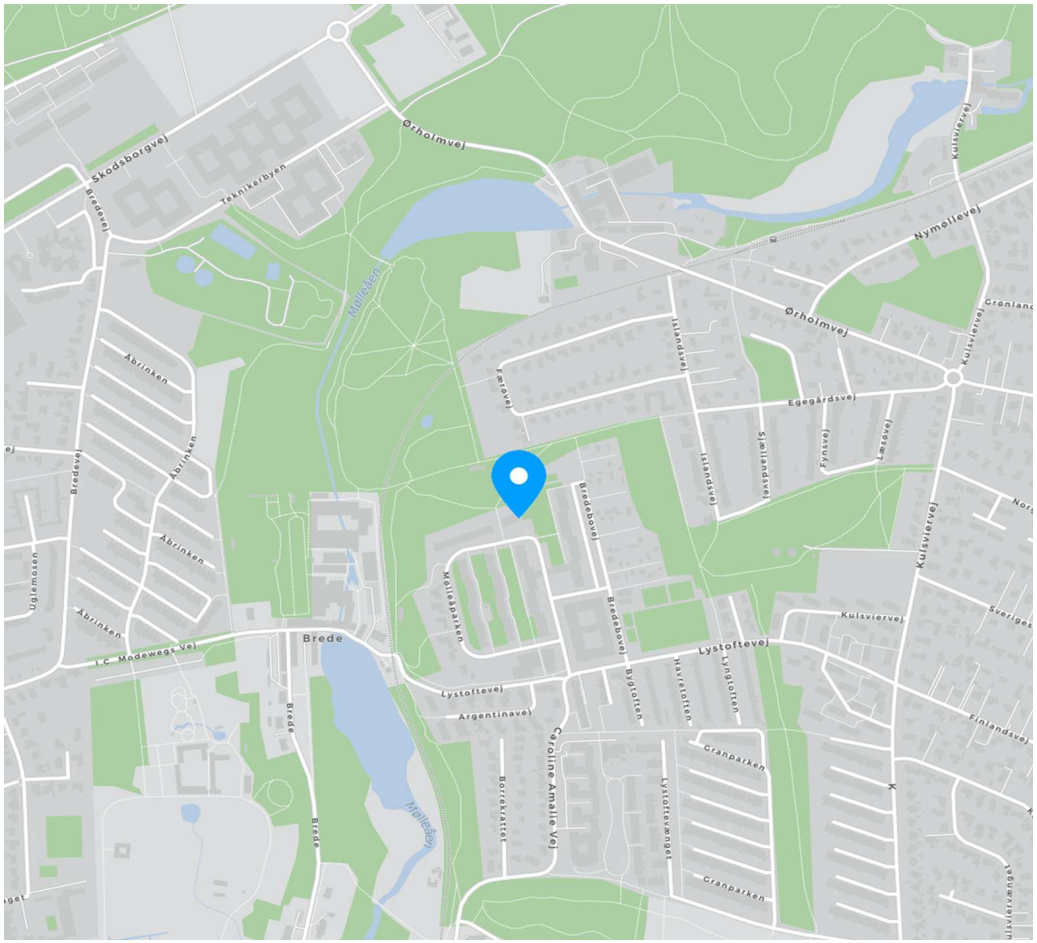
Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 11.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	2d Lundtofte By, Lundtofte
BFE-nr.:	100097256
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	8.190.000
Grundværdi:	3.325.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.552.000
Grundlag for grundskyld:	2.660.000

Arealer**

Grundareal:	384 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	13 m^2
Udhus:	3 m^2
Udhus:	2 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 12.11.1963 - Byplanvedtægt, till
- Nr. 2: 07.08.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Vedr 2 B
- Nr. 3: 12.09.2017 - Deklaration om bebyggelsesprocent
- Nr. 4: 08.11.2017 - Deklaration om ledninger og brandmur
- Nr. 5: 13.11.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen

Planer
Kommuneplan 2025 - Kommuneplanramme inkl. link til fuld plan
Lokalplan - Oversigt inkl. link til fuld plan
Lokalplan Byplanvedtægt 1 - for Ørholm Kvarteret
Spildevandsplan 2014-2018

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

Komfur (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køle/fryseskab (Grundig), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere information, henvises til policen, som kan udleveres af ejendomsmægler

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.614 Forbrug: 6 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Idet energimærket er fra 2017, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	33.415
Grundskyld	kr.	17.822
Ejendomsbidrag - Rottebekæmpelse	kr.	105
Husforsikring	kr.	4.190
Renovation/Affald	kr.	4.100
Jordgebyr-Kommunen	kr.	5
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.637

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	9.563.742

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 140-370
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 1.504.000
Nr. 8: hovedstol kr. 2.594.000
Nr. 9: hovedstol kr. 571.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Mølleå Husene
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Sikkerhed grundejerforening
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Anden hæftelse - Hovedstol kr. 10.000,-

Skovbyggelinje
Det gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende inden for en skovbyggelinje.

Vedr. Kontingent/udgift til grundejerforening
Sælger er i sælgers ejertid ikke blevet opkrævet kontingent/udgifter til grundejerforeningen.
Sælgerne oplyser, at bygherre i forbindelse med sælgers køb af ejendommen afholdt en stiftende generalforsamling, alene med dem.
Der foreligger ikke referat fra den stiftende generalforsamling og der er ikke blevet afholdt yderligere generalforsamlinger siden.
Udgift/kontingent til grundejerforening er således ikke inkluderet i ejerudgifterne. Det kan ikke udelukkes, at der i fremtiden kan komme udgifter til grundejerforeningen. Eventuelle fremtidige udgifter hertil er sælger samt medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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