



REAL

Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	150
Kontant	9.750.000	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

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. 9.750.000

Sagsnr.: 140-370

Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 28.09.2026



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.

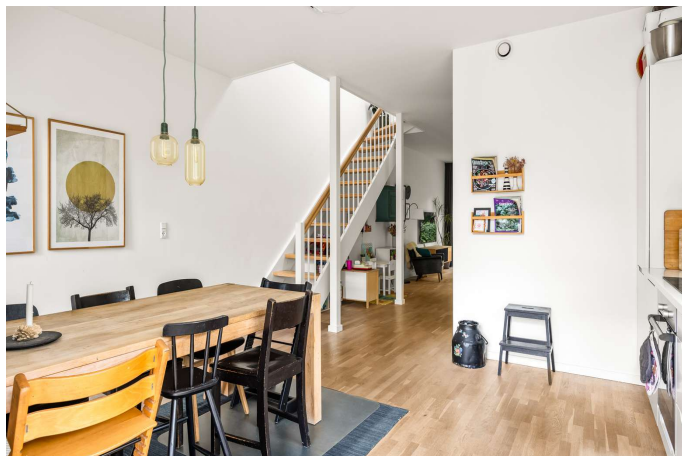
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.750.000

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

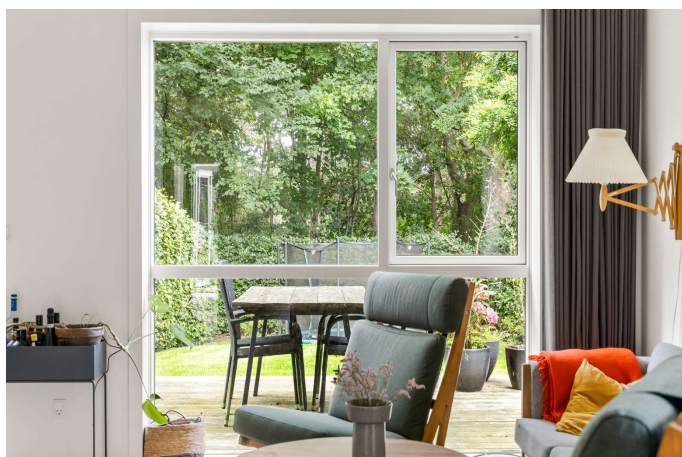
Dato: 28.09.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken

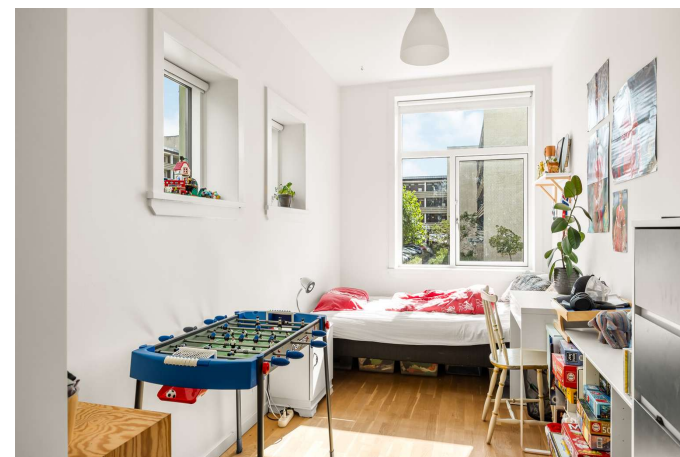
Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.750.000

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

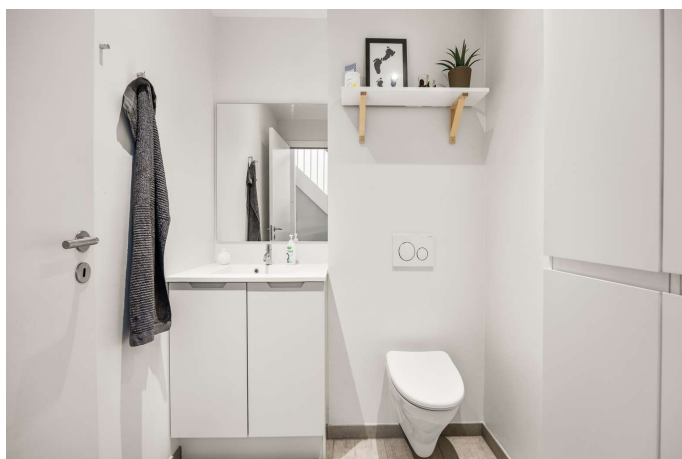
Dato: 28.09.2026



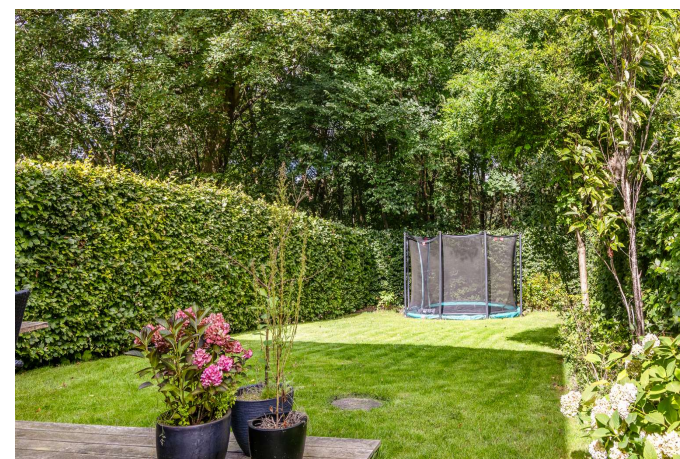
Soveværelse



Soveværelse



Toilet



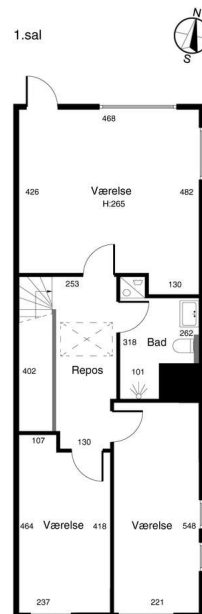
Have



Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.750.000

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

Dato: 28.09.2026



Plantegning



Plantegning

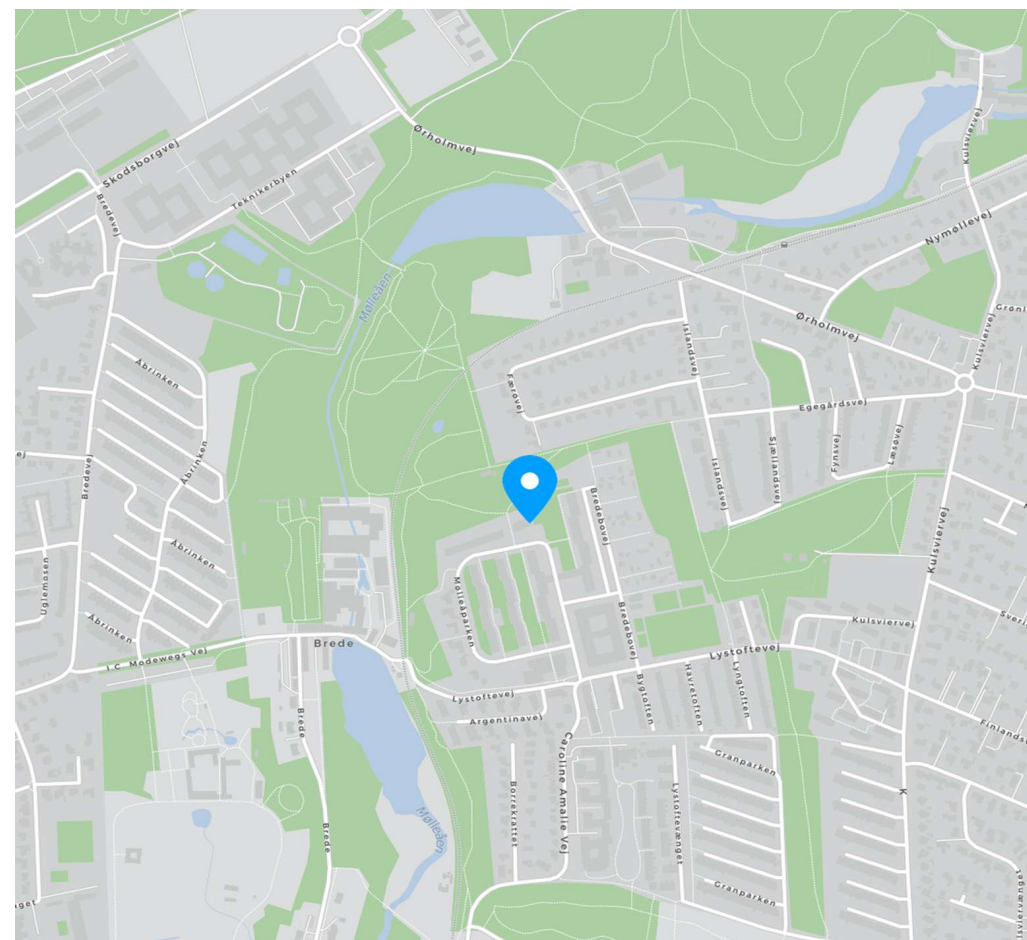
Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.750.000

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

Dato: 28.09.2026



Plantegning



Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.750.000

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

Dato: 28.09.2026

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 m²
Boligareal i alt: 150 m²

Øvrige arealer:
Carport: 13 m²
Udhus: 3 m²
Udhus: 2 m²

** 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. : 28.09.2026 -
- 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

Kommuneplanramme inkl. link til fuld plan
Lokalplan - Oversigt inkl. link til fuld plan
Lokalplan Byplanvedtægt 1 - for Ørholm Kvarteret
Spildevandsplan

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.



Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.750.000

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

Dato: 28.09.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 3.614 Forbrug: 6 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Mølleåparken 10A, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 9.750.000

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

Dato: 28.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	33.415	Kontantpris	kr.	9.750.000
Grundskyld	kr.	17.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.350
Ejendomsbidrag - Rottebekæmpelse	kr.	105	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.190	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Renovation/Affald	kr.	4.100	I alt	kr.	9.819.175
Jordgebyr-Kommunen	kr.	5	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	kr.	59.637			

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 10A, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 9.750.000

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

Dato: 28.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget 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

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag 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.

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Anden hæf- telse - 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 stiften- de generalforsamling, alene med dem.

Der foreligger ikke referat fra den stiftende generalforsamling og der er ikke blevet afholdt yder- ligere 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.

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