



REAL

Mølleåparken 83, 1. d., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	61
Kontant	2.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.418		
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **140-297**

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

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

Dato: 15.03.2026



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 Mølle dam – et perfekt sted til både hverdagshygge og weekendforkælelse. Samtidig er der kort afstand til Brede Lokalbanestation, 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.

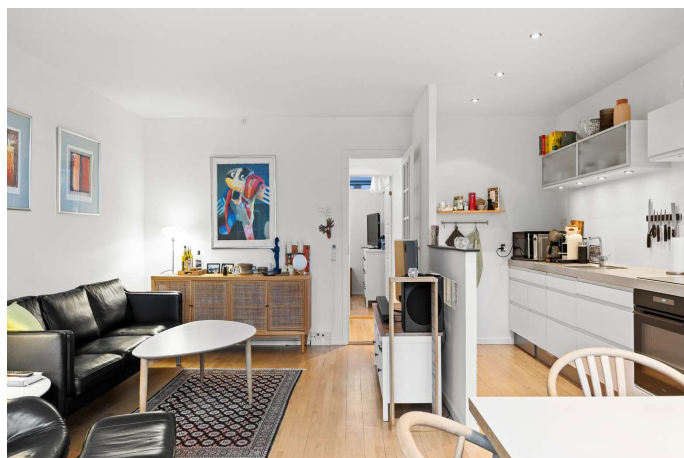
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

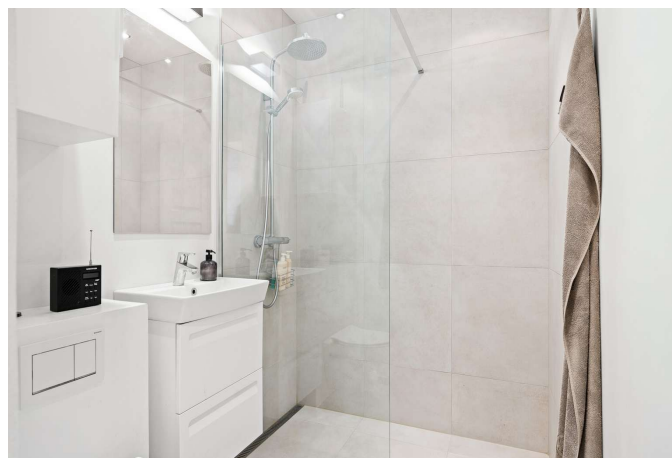
Adresse: Mølleåparken 83, 1. d, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

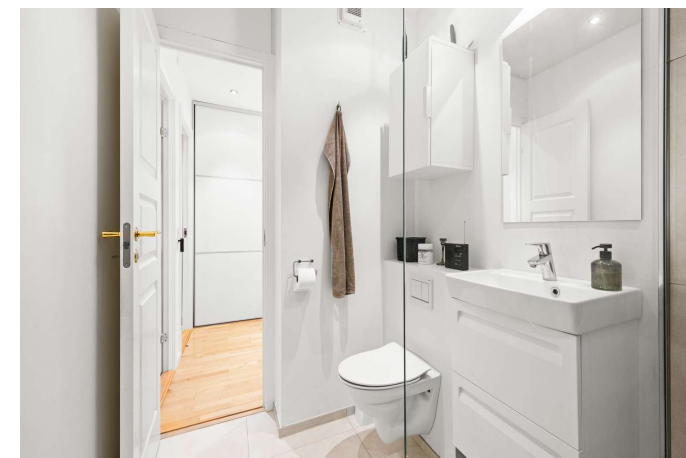
Dato: 15.03.2026



Dagligstue



Badeværelse



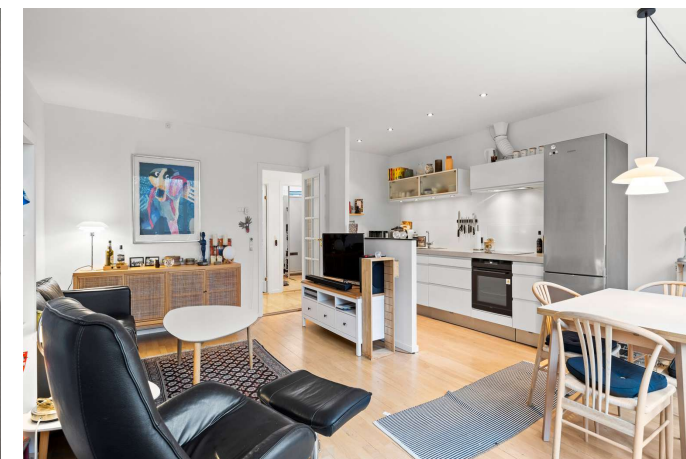
Badeværelse



Ejendommen



Køkken

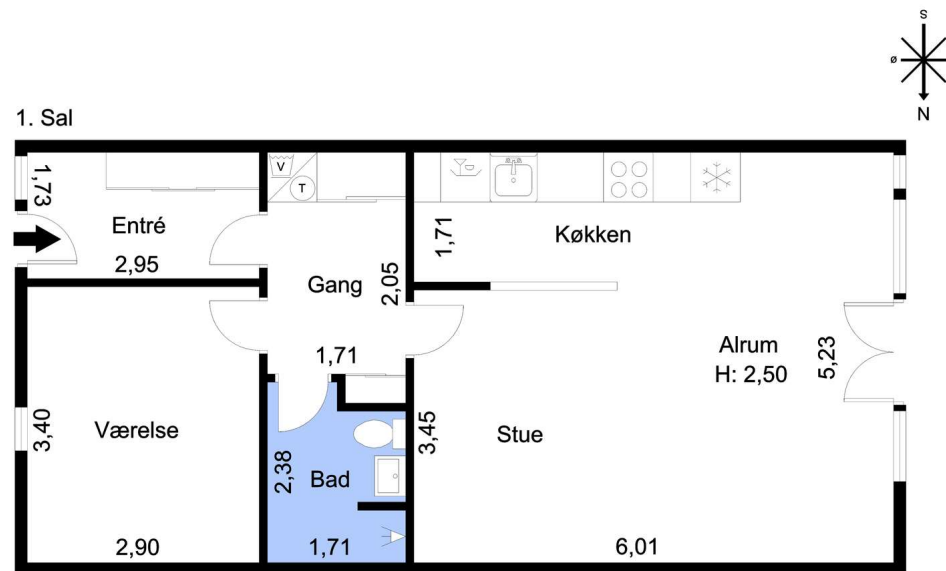


Dagligstue

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

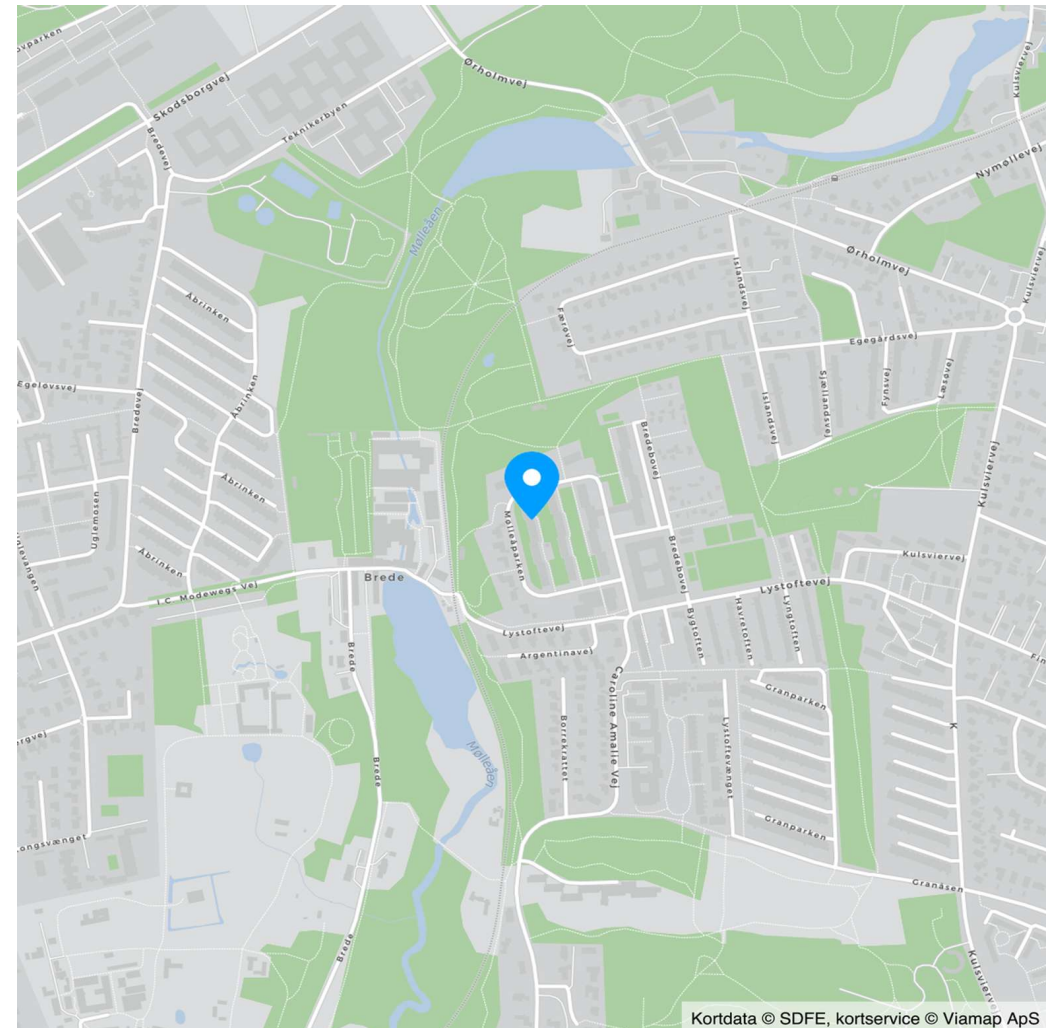
Sagsnr.: 140-297
Ejerudgift/md.: kr. 4.418

Dato: 15.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 15.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	2lf Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.:	203191
Ejerl. Nr.:	109
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

Arealer**

Tinglyst areal:	59 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	59 m ²
BBR-boligareal:	61 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Servitutter

- Nr. 1: 12.11.1963 - Byplanvedtægt, till
- Nr. 2: 16.09.1965 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2 B
- Nr. 3: 15.09.1972 - Vedtægter for ejerforening, Mølleåparken III , Om resp se akt 4_BM_192
- Nr. 4: 02.02.1973 - Dok om levering af varme og varmt vand mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 14.02.1973 - Dok om benyttelse af sikringsrum 4_BM_192
- Nr. 6: 24.05.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering 4_BM_192
- Nr. 7: 24.12.1973 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 02.11.1984 - tillæg - vedtægter 4_BM_192
- Nr. 9: 22.01.2001 - Tillæg til vedtægter Tillige lyst pantstiftende akt BM 192
- Nr. 10: 09.10.2008 - tillæg til vedtægter lyst første gang 15. september 1972

Planer

Kommuneplan 5.2.70 - Etageboliger i Mølleåparken
Lokalplan Byplanvedtægt 1 - for Ørholm Kvarteret

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



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

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

Dato: 15.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales akonto 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



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

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

Dato: 15.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.592	Kontantpris	kr. 2.795.000
Grundskyld	kr.	12.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.650
Antenneforening	kr.	4.080	I alt	kr. 2.813.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	26.220	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	86		
Internetbidrag	kr.	480		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.011		

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: 15.03.2026

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 afgiftspantebreve 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 henvises til side 5

Fordelingstal:

Admin: 59 / 7600

Tinglyst: 59 / 7600

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, cykelkælder, fællesvaskeri

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-/år-sopgørelsen. 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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 indeksreguleres. 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.

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.

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