



REAL

Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	108
Kontant	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.087	Grund m ²	
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **140-328**

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: Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 140-328
Ejerudgift/md.: kr. 7.087

Dato: 04.05.2026



Charmerende Gårdhavehus i Eremitageparken - Perfekt til Familielivet

Velkommen til dette indflytningsklare gårdhavehus, der byder på en unik kombination af charme og funktionalitet. Beliggende i det eftertragtede Eremitageparken fra 1972, tilbyder denne ejendom et boligareal på 108 kvadratmeter, der er perfekt udnyttet til at skabe et hjem, hvor lys og rummelighed er i fokus.

Når du træder ind gennem den rummelige entre, vil du straks bemærke de flotte trægulve, der strækker sig gennem hele huset. Herfra har du adgang til tre lyse værelser, som alle er ideelle til både børneværelser eller kontorplads. Det store køkkenrum fungerer som husets hjerte med direkte udgang til en hyggelig lukket gårdhave. Her kan man nyde morgenkaffen i ro og mag eller invitere vennerne over til en grillmiddag under åben himmel.

Den store stue imponerer med sit skønne lysindfald og har direkte adgang til en stor træterrasse. Dette område bliver hurtigt familiens foretrukne samlingspunkt for afslapning og hygge året rundt. Badeværelset er moderne indrettet med brus og god plads, hvilket gør dagligdagen nemmere for hele familien.

Udenfor finder du en velanlagt forhave med skur og carport samt en baghave fuldt belagt med træterrasse – perfekt for dem der ønsker minimal vedligeholdelse uden at gå på kompromis med udendørs oplevelser. Med kort afstand til Dyrehaven, gode indkøbsmuligheder samt den nye letbane lige om hjørnet får du her et hjem tæt på naturen samtidig med alle byens bekvemmeligheder.

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.

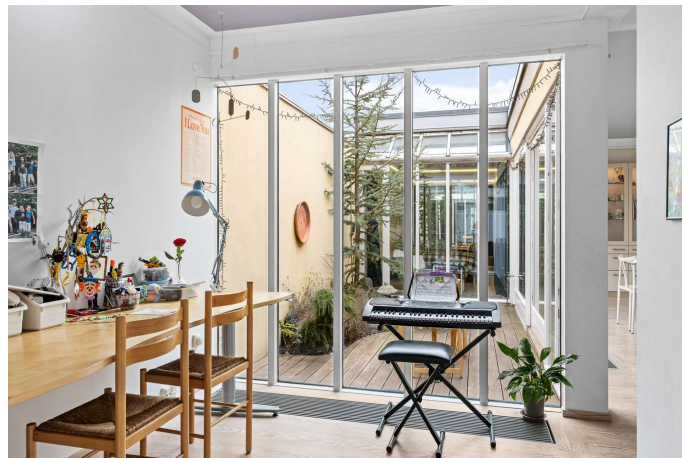
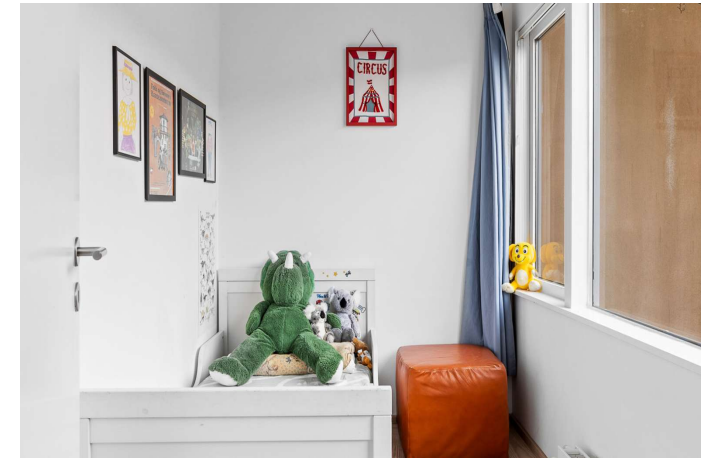
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

Adresse: Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 140-328
Ejerudgift/md.: kr. 7.087

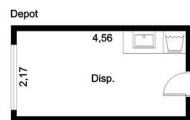
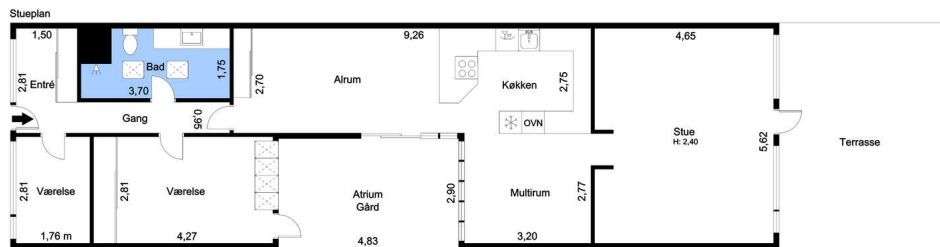
Dato: 04.05.2026



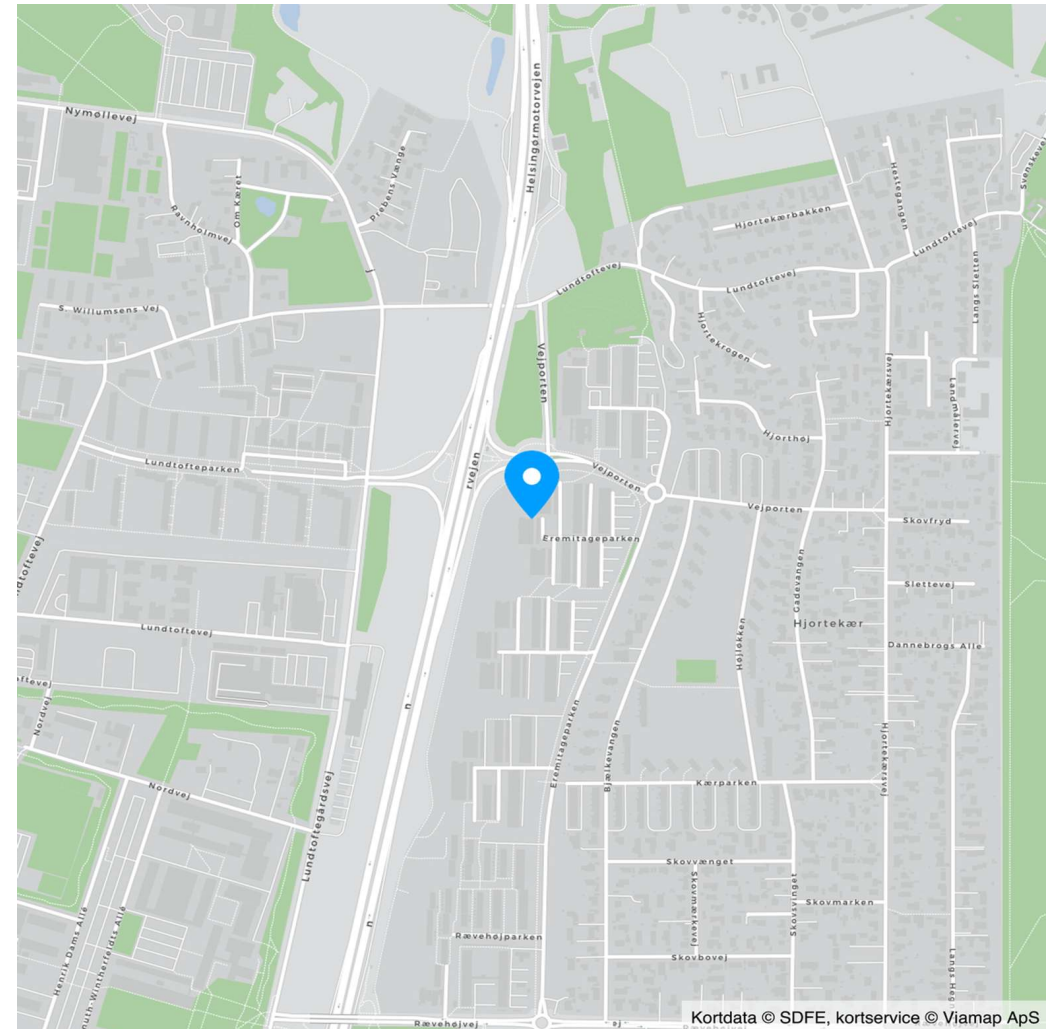
Adresse: Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 140-328
Ejerudgift/md.: kr. 7.087

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 140-328
Ejerudgift/md.: kr. 7.087

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 10hm Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.: 211210
Ejerl. Nr.: 333
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.897.000
Grundværdi: 3.685.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.917.600
Grundlag for grundskyld: 2.948.000

Arealer**

Tinglyst areal: 122 m²
Heraf tinglyst boligareal: m²
Heraf andre arealer: 122 m²
BBR-boligareal: 108 m²

** 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (SENZ), Kogeplade (Thermex), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (ASKO), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Hisense)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 140-328
Ejerudgift/md.: kr. 7.087

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.080 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales 590 kr. pr. måned. i aconto varme

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 salgssopstillingens 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: Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 140-328
 Ejerudgift/md.: kr. 7.087

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.980	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	19.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Fællesudgifter	kr.	41.304	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	116	Notering af ejerskift ved ejerforening	kr.	2.100
Yousee - Grundpakke	kr.	3.888	I alt	kr.	5.030.775
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	85.039		

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: Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 140-328
Ejerudgift/md.: kr. 7.087

Dato: 04.05.2026

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. 27: hovedstol kr. 2.897.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Ejerforening

Navn: E/F Eremitageparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 24 / 10000

Tinglyst: 24 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Eget skur

Fællesfaciliteter

Udearealer, lejeplads, parkering

Servitutter

- Nr. 1: 02.08.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Vedr 8B 8Y, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 26.04.1939 - anm byrder Dok om fredning, af gravhøj
- Nr. 3: 23.02.1946 - Dok om skråninger
- Nr. 4: 05.10.1949 - Dok om skråninger -
- Nr. 5: 04.07.1956 - Landvæsenskommissionskendelse. Vedr 1 Q Holte By, GI Holte m.fl -
- Nr. 6: 17.04.1957 - Dok om bebyggelse mv
- Nr. 7: 13.05.1957 - Ekspropriationsfortegnelse, Vedr 11BC 11Bd 17G 4_K_81
- Nr. 8: 05.03.1958 - Dok om grønne arealer, der ikke må bebygges uden samtykke af Københavns Magistrat, Vedr 6A,6X Del nr. 10 af matr. nr. 13a, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby - 6.970 m², del nr. 20 af matr. nr. 13a, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby - 1.334 m², del nr. 13 af matr. nr. 13a, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby - 82 m² og del nr. 15 af matr. nr. 13æ, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby - 58 m²

- Nr. 9: 05.07.1969 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 10: 08.11.1977 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 11: 25.06.1979 - Dok om over- og underjordiske anlæg og terrængenstande
- Nr. 12: 05.01.1981 - Dok om transformerstation mv
- Nr. 13: 22.04.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 10HM
- Nr. 14: 22.03.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10HM
- Nr. 15: 22.03.1988 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10HM
- Nr. 16: 15.07.1988 - Vedtægter for ejerforening, Eremitageparken, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 17: 19.08.1988 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 10HN
- Nr. 18: 19.08.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt antenner
- Nr. 19: 19.08.1988 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 20: 19.08.1988 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 21: 19.08.1988 - Dok om at aftage overskudsgas (slam/biogas) fra renseanlæg Lundtofte til opvarmningsformål mv
- Nr. 22: 12.06.1991 - anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 23: 27.08.1998 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 24: 21.03.2006 - Dok om transformerstation i rum til rådighed med tilhørende kabler
- Nr. 26: 28.01.2020 - DEKLARATION OM FÆRDELSRET TIL STØJSKÆRM

Planer

Kommuneplan 6.1.64 - Eremitageparken, syd/Rævehøjparken

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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-/årsopgø-

Adresse: Eremitageparken 265, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 140-328
Ejerudgift/md.: kr. 7.087

Dato: 04.05.2026

relsen. 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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 til ejerforeningen:

Foreningens vedtægter er lyst pantstiftende med 25.000,- kroner- Beløbet reguleres én gang årligt pr. 1. januar - første gang pr. 1. januar 1989 i henhold til nettoprisindekset.

Husdyr:

Det er i ejerforeningen kun tilladt at holde husdyr med skriftlig tilladelse fra foreningens ejendomsinspektør. Der gives tilladelse til kun ét husdyr i boligen.

Udlejning:

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere info

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, jf. Kulturstyrelsens register.

Tilbagekøbsdeklaration:

Deklaration vedr. tilbagekøb er aflyst af tingbogen. Lejligheden er frikøbt.

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