

The image shows a modern, multi-story apartment building with a concrete and glass facade. The building has several balconies, some of which are decorated with plants. In the foreground, there is a paved parking area with a dark-colored car parked. A low, dense hedge with autumn-colored leaves runs along the front of the building. The sky is blue with some light clouds.

REAL

Eremitageparken 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	108
Kontantpris	4.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.787		
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **140-288**

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: Eremitageparken 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 140-288
Ejerudgift/md.: kr. 5.787

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på hele 108 kvadratmeter ren komfort og moderne indretning. Beliggende i et roligt område fra 1972, er denne lejlighed perfekt for dem, der ønsker at bo tæt på naturen og samtidig have nem adgang til byens bekvemmeligheder. Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig entre med god plads til overtøj og sko, hvilket gør det nemt at holde orden.

Lejlighedens hjerte er det store åbne køkken-alrum og stueområde. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduer, der giver adgang til den imponerende altan. Altanen er et kapitel for sig selv – her kan du nyde solen dagen lang og skabe dit eget lille udendørs paradis med planter eller loungemøbler.

Med tre gode soveværelser tilbyder lejligheden masser af plads til både familier eller dem, der har brug for ekstra rum til kontor eller hobbyer. Hvert værelse er lyst og venligt med rig mulighed for personlig indretning. Badeværelset er stilfuldt renoveret med moderne faciliteter, så du kan starte dagen i luksuriøse omgivelser.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; Hjortekær ligger blot en kort gåtur fra den smukke Dyrehave, hvor naturen kan nydes året rundt. Samtidig har du Lyngby centrum indenfor kort afstand samt motorvejsbussen lige om hjørnet, hvilket gør pendling let som en leg.

Denne lejlighed er helt klar til nye ejere uden behov for yderligere istandsættelse takket være det nyere køkken og badeværelse. Grib chancen nu for at blive ejer af dette fantastiske hjem!

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 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 140-288
Ejerudgift/md.: kr. 5.787

Dato: 26.11.2025



Værelse



Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse

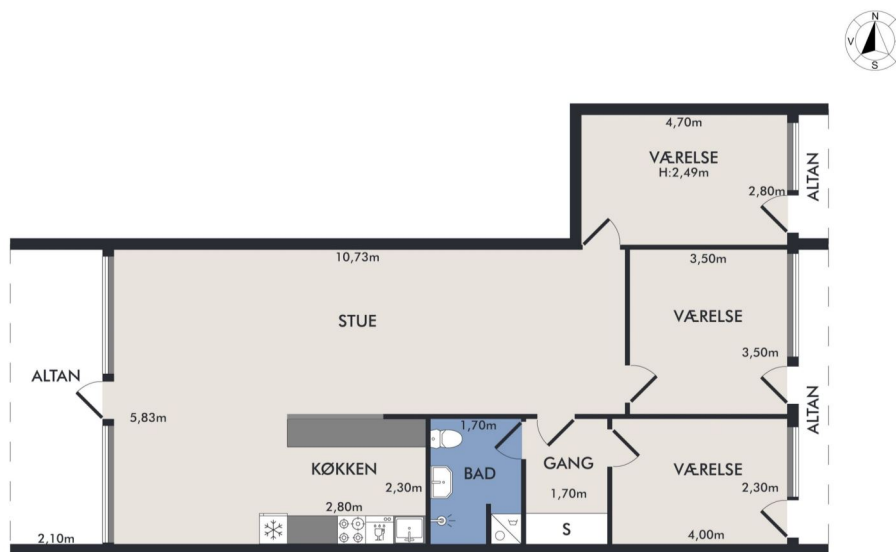


Værelse

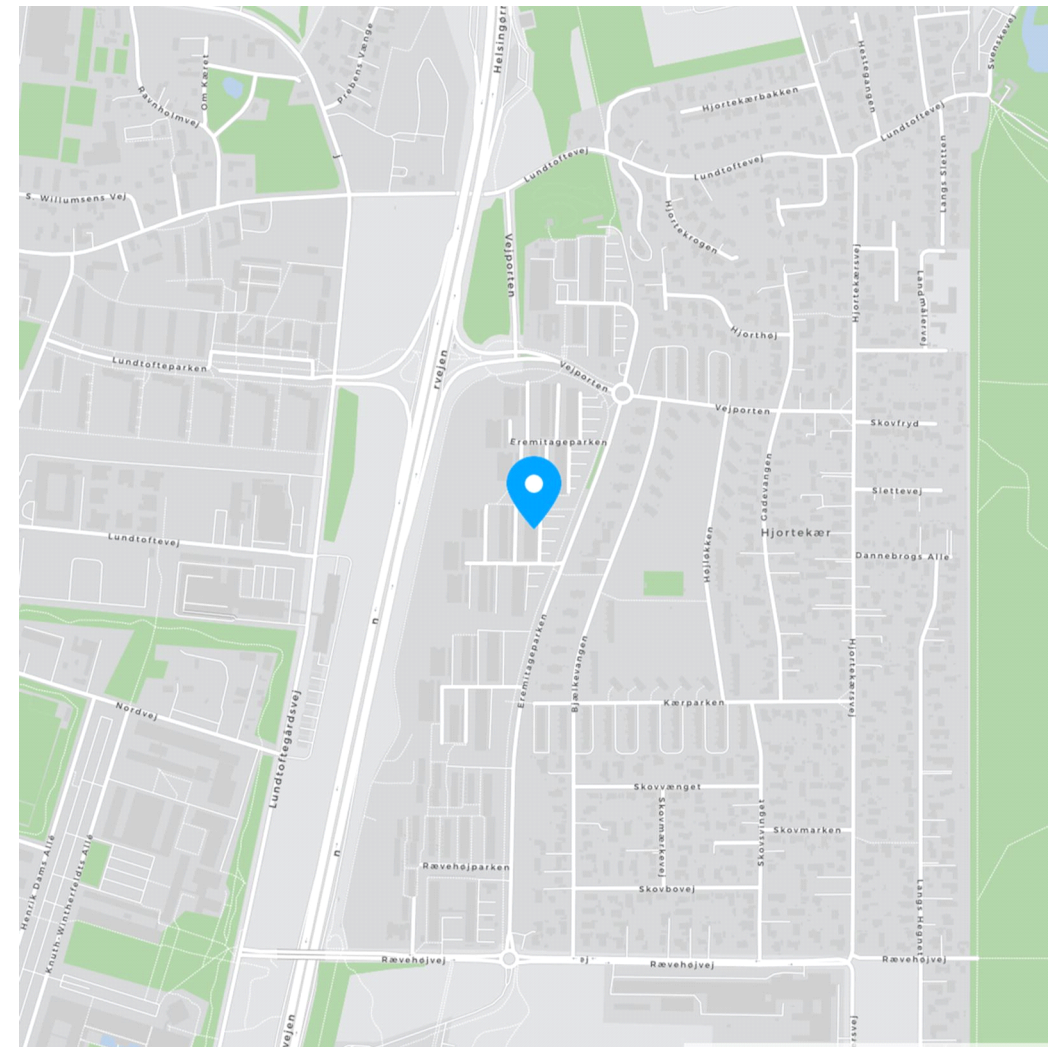
Adresse: Eremitageparken 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 140-288
Ejerudgift/md.: kr. 5.787

Dato: 26.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Eremitageparken 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 140-288
Ejerudgift/md.: kr. 5.787

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 10 ii Lundtofte By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.: 210770
Ejl.nr.: 247
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Fælles/privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 107 m²
- heraf boligareal: 107 m²
BBR-boligareal: 108 m²
Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres
på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.360.000 kr.
Grundværdi: 2.300.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.688.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.840.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens ovn, Siemens kogeplade, Samsung køle/fryseseab, Siemens opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, Bosch tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Eremitageparken 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 140-288
Ejerudgift/md.: kr. 5.787

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.: 5.400 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Foreningens vedtægter lyst pantstiftende med kr. 25.000,-

Bevaringsværdig bygning:

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

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt med tilladelse fra ejendomsinspektøren - dog kun 1 hund eller kat . Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:

Udlejning er tilladt . Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Tilbagekøbsdeklaration:

Deklaration vedr. tilbagekøb er aflyst af tingbogen - lejligheden er frikøbt.



Adresse: Eremitageparken 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 140-288
Ejerudgift/md.: kr. 5.787

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.709	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.250.000
Grundskyld	kr.	12.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Ejerforening	kr.	39.587	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	118		kr.	
Yousee Grundpakke	kr.	3.696	I alt		4.279.350

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 69.438

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.375 md./ 268.498 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.353 md./ 220.232 år v/24,98%
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 3 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: 25.11.2025
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: Eremitageparken 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 140-288
Ejerudgift/md.: kr. 5.787

Dato: 26.11.2025

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:

Ingen

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.769.000	1.764.409	1.781.968	DKK	-0,05	46.899	25,25	6,41			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 23/10000
Adm. fordelingstal: 23/10000
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Sikkerhed til ejerforening
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.08.1935 lbnr. 6765-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Vedr 8B 8Y, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 4_O_354
Nr. 2 lyst d. 26.04.1939 lbnr. 1146-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fredning, af gravhøj Filnavn: 4_C_331
Nr. 3 lyst d. 23.02.1946 lbnr. 21425-04 Tillægstekst Dok om skråninger Filnavn: 4_A_523
Nr. 4 lyst d. 05.10.1949 lbnr. 12687-04 Tillægstekst Dok om skråninger SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 4_M_134
Nr. 5 lyst d. 04.07.1956 lbnr. 6749-04 Tillægstekst Landvæsenkommissionskendelse. Vedr 1 Q Holte By, GI Holte m.fl. Se side 30 til 58 - Filnavn: 4_U_568
Nr. 6 lyst d. 17.04.1957 lbnr. 4492-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse mv Filnavn: 4_K_81
Nr. 7 lyst d. 13.05.1957 lbnr. 3518-04 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse, Vedr 11BC 11Bd 17G AKT 4_K_81

Nr. 8 lyst d. 05.03.1958 lbnr. 2184-04-S0001 Tillægstekst Dok om grønne arealer, der ikke må bebygges uden samtykke af Københavns Magistrat, Vedr 6A,6X Relaks 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 Filnavn: 4_O_563
Nr. 9 lyst d. 05.07.1969 lbnr. 9571-04 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 4_A_523
Nr. 10 lyst d. 08.11.1977 lbnr. 26012-04 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 4_E_6
Nr. 11 lyst d. 25.06.1979 lbnr. 17345-04 Tillægstekst Dok om over- og underjordiske anlæg og terrængenstande Filnavn: 4_A_523
Nr. 12 lyst d. 05.01.1981 lbnr. 192-04 Tillægstekst Dok om transformerstation mv Filnavn: 4_A_523
Nr. 13 lyst d. 22.04.1987 lbnr. 8337-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 10HM Filnavn: 4_K_137
Nr. 14 lyst d. 22.03.1988 lbnr. 6062-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10HM Filnavn: 4_K_137
Nr. 15 lyst d. 22.03.1988 lbnr. 6063-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10HM Filnavn: 4_K_137
Nr. 16 lyst d. 15.07.1988 lbnr. 13684-04-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Eremitageparken, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 4_K_137
Nr. 17 lyst d. 19.08.1988 lbnr. 16022-04 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 10HN Filnavn: 4_K_137
Nr. 18 lyst d. 19.08.1988 lbnr. 16023-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt antenner Filnavn: 4_K_137



Adresse: Eremitageparken 205, 1. b., 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 140-288
Ejerudgift/md.: kr. 5.787

Dato: 26.11.2025

Nr. 19 lyst d. 19.08.1988 lbnr. 16024-04 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_K_137
Nr. 20 lyst d. 19.08.1988 lbnr. 16025-04 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_K_137
Nr. 21 lyst d. 19.08.1988 lbnr. 16026-04 Tillægstekst Dok om at aftage overskudsgas (slam/biogas) fra renseanlæg Lundtofte til opvarmningsformål mv Filnavn: 4_K_137
Nr. 22 lyst d. 12.06.1991 lbnr. 10248-04 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg Filnavn: 4_K_137
Nr. 23 lyst d. 27.08.1998 lbnr. 33735-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Filnavn: 4_K_137
Nr. 24 lyst d. 21.03.2006 lbnr. 10845-04 Tillægstekst Dok om transformerstation i rum til rådighed med tilhørende kabler Filnavn: 4_K_137
Nr. 26 lyst d. 28.01.2020 lbnr. 1011632793 Filnavn: 9210db37-2b66-4e52-a06f-852e5bd37f7c

Kommuneplan 2021 - Lyngby-Taarbæk Kommune

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, parkering, fællesarealer

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