



**REAL**

## Eremitageparken 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>48</b> |
| Kontantpris | <b>1.895.000</b>     | Værelser    | <b>2</b>  |
| Ejerudgift  | <b>2.815</b>         |             |           |
| Byggear     | <b>1972</b>          | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **140-267**

**RealMæglerne** Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / [www.realmaeglerne.dk/lyngby](http://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 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 140-267  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 12.08.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af komfort og bekvemmelighed. Beliggende midt i det naturskønne Hjortekær, tilbyder denne bolig en ideel beliggenhed for dem, der ønsker at bo tæt på både natur og byliv. Lejligheden er opført i 1972 og har et boligareal på 48 kvadratmeter, hvilket gør den perfekt til singler eller par.

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en lys entre, der åbner op til et rummeligt køkken-stuealrum. Herfra er der direkte adgang til den imponerende vestvendte altan på cirka 11 m<sup>2</sup>. Altanen fungerer som en forlængelse af opholdsrummet og giver rig mulighed for at nyde de lange sommeraftener med udsigt over området.

Lejligheden indeholder også et godt soveværelse med skabsplads samt et moderne badeværelse med bruser. Hele boligen fremstår flot og indflytningsklar takket være det nyligt installerede køkken, hvor funktionalitet og stil går hånd i hånd.

Beliggenheden kan ikke overvurderes; kun få minutters gang fra Dyrehaven inviterer området til hyggelige gåture eller løbeture blandt dyrelivet. Indkøbsmulighederne er ligeledes inden for kort afstand, ligesom Danmarks Tekniske Universitet (DTU) ligger nærmest lige om hjørnet – ideelt for studerende eller ansatte ved universitetet.

Den kommende Letbane vil yderligere forbedre transportmulighederne og gøre det endnu lettere at komme til centrum af Kgs. Lyngby samt resten af hovedstadsområdet. Denne lejlighed er derfor ikke blot et hjem men også en investering i fremtidens infrastruktur.

### 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 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 140-267  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 12.08.2025



Køkken



Stue



Værelse



Køkken



Stue



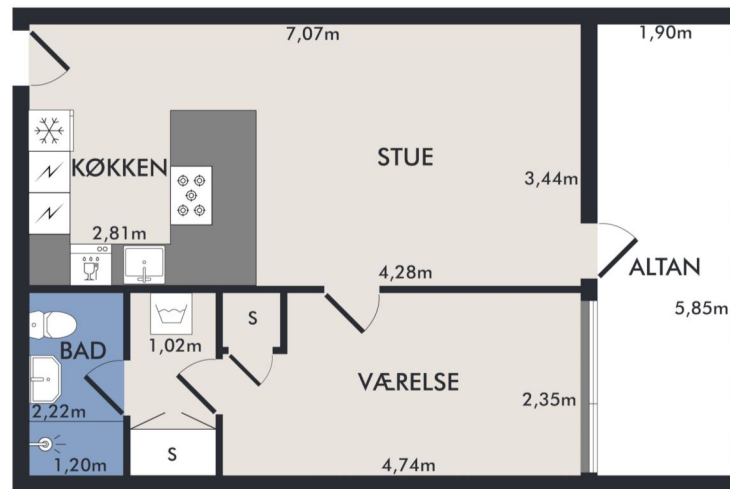
Stue



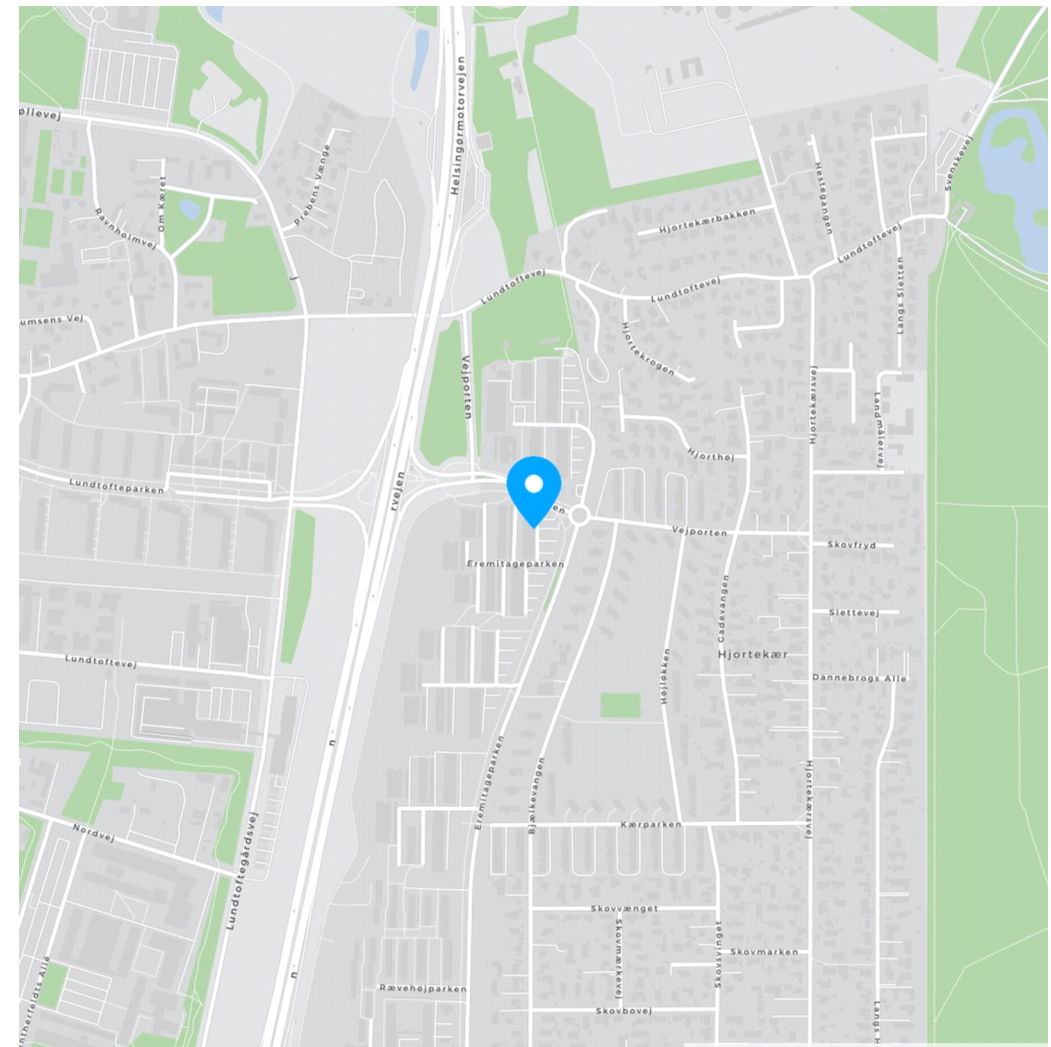
Adresse: Eremitageparken 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 140-267  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 12.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Eremitageparken 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 140-267  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 12.08.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
 Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
 Kommune: Lyngby-Taarbæk  
 Matr.nr.: 10 ii Lundtofte By, Lundtofte m.fl.  
 BFE-nr.: 211608  
 Ejerl.nr.: 381  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Offentlig  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Offentlig  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1972

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 1.659.000 kr.  
 Grundværdi: 1.124.000 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.327.200 kr.  
 Grundlag for grundskyld: 899.200 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 48 m<sup>2</sup>  
 Heraf tinglyst boligareal: 44 m<sup>2</sup>  
 Heraf kælderareal: 4 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 48 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles Administrativt  
 Tinglyst fordelingstal: 10/10000  
 Adm. fordelingstal: 10/10000  
 Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.  
 I form af: Sikkerhed ejerforening -  
 Foreningens vedtægter er lyst  
 pantstiftende. Beløbet reguleres  
 én gang årligt pr. 1. januar  
 Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Grundejerforening:** Vides ikke

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Bosch ovn, Bosch mikroovn, Bosch dampovn, LG køle/fryseskab, Siemens opvaskemaskine, LG vaskemaskine, LG tørretumbler

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Eremitageparken 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 140-267  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 12.08.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige  
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.: 4.200 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. 350 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 salgsoptillingens 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.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

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-/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.

##### **Områdeklassificeret:**

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 ejerforening:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Foreningens vedtægter er lyst pantstiftende med 25.000 kr. Beløbet reguleres én gang årligt pr. 1.januar - første gang pr. 1. januar 1989 i henhold til nettoprisindekset.

##### **Bevaringsværdig bygning:**

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

##### **Husdyrhold:**

Husdyr er tilladt - kræver foreningens tilladelse . Kontakt ejendomsmægler for mere information.

##### **Udlejning:**

Udlejning er tilladt . Kontakt ejendomsmægler for mere information.



Adresse: Eremitageparken 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 140-267  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 12.08.2025

Ejerudgift 1. år:

|                    |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb               |     |           |
|--------------------|-----|--------|------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat  | kr. | 6.769  | Kontantpris/udbetaling             | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld         | kr. | 6.025  | Tinglysningsafgift af skødet       | kr. | 13.250    |
| Antenneforening    | kr. | 3.696  | Ejerskiftegebyr til ejerforeningen | kr. | 2.000     |
| Rottebekæmpelse    | kr. | 80     | I alt                              | kr. | 1.910.250 |
| A/C Fællesudgifter | kr. | 17.212 |                                    |     |           |

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 33.781

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.289 md./ 123.465 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.348 md./ 100.177 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 4 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: 12.08.2025  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Eremitageparken 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 140-267  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 12.08.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 |
|-------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/5% Obligationslån | Obligationslån  | 739.901  | 739.901      | 751.840       | DKK              | 5                  | 57.826        | 23,75        | 5,41 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **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 Landvæsenskommissionskendelse. 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  
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





---

Adresse: Eremitageparken 311, 1. c., 2800 Kongens Lyngby  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 140-267  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 12.08.2025

---

Nr. 26 lyst d. 28.01.2020 lbnr. 1011632793 Filnavn: 9210db37-2b66-4e52-a06f-852e5bd37f7c

Kommuneplan 2021 - Lyngby-Taarbæk

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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