



REAL

Kornbakken 9, 2830 Virum

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
8.295.000
5.254
1951

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

118
5
233
C

Sagsnr. **358OR0172**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. +45 71908190 / www.realmaeglerne.dk/virum

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: Kornbakken 9, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 358OR0172
Ejerudgift/md.: kr. 5.254

Dato: 16.08.2026



Velholdt rækkehus med skøn have og attraktiv beliggenhed i Sorgenfri

På Kornbakken 9 får I en sjælden kombination af en attraktiv beliggenhed, en veludrustet bolig og en skøn, solrig have. Rækkehuset ligger som et af de bedst placerede i bebyggelsen – i forreste række direkte ud til et hyggeligt grønt fællesareal, hvor udsigten og de rolige omgivelser skaber en helt særlig atmosfære. Samtidig er boligen velholdt med nyere tag fra 2009, termovinduer og fjernvarme.

Indretning:

Boligen byder velkommen i en god entré med adgang til husets lyse og indbydende opholdsrum. Det åbne køkken-alrum smelter naturligt sammen med dagligstuen og danner et skønt samlingspunkt for familien. De store vinduespartier lukker lyset ind og giver direkte adgang til terrassen og den sydvestvendte have, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Haven er en hyggelig, grøn oase med flot, gammel beplantning. Her blomstrer et smukt æbletræ side om side med en imponerende blåregn, der slynger sig over en charmerende krog – det perfekte sted at nyde en kop kaffe eller en stille sommeraften. Bagerst i haven findes et praktisk skur, og herfra er der direkte adgang til det grønne fællesareal, som giver en dejlig fornemmelse af ekstra plads omkring boligen.

I stueplan finder I desuden et godt værelse, som kan anvendes som soveværelse, kontor eller gæsteværelse.

På førstesalen venter tre store og regulære værelser samt et flot moderniseret badeværelse med badekar.

Underetagen er en stor kvalitet ved boligen. Den opleves på ingen måde som en traditionel kælder, men fremstår lys og anvendelig med god lofthøjde og en behagelig atmosfære. Her finder I et lækker badeværelse, tre gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder samt udgang til terræn mod øst.

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: Oliver Rannje



Adresse: Kornbakken 9, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 358OR0172
Ejerudgift/md.: kr. 5.254

Dato: 16.08.2026

Ejendommen:

Rækkehuset fremstår særdeles velholdt og er løbende moderniseret med fokus på både komfort og funktionalitet. Taget blev udskiftet i 2009, Der er blevet etableret højt vandlukke, boligen har termovinduer og opvarmes med fjernvarme, hvilket giver en driftssikker og energieffektiv hverdag. Den gennemtænkte planløsning fordeler boligens kvadratmeter optimalt på tre etager og gør huset ideelt til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker ekstra plads til hjemmekontor eller hobby.

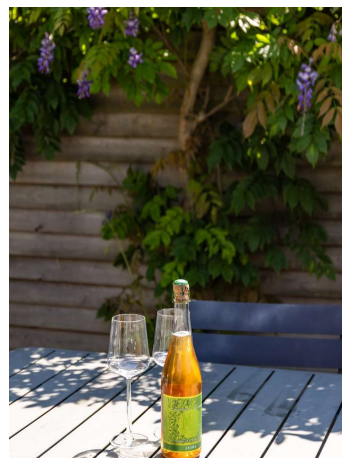
Området:

Kornbakken er et roligt og eftertragtet kvarter i Sorgenfri, kendt for sine grønne omgivelser, trygge stisystemer og familievenlige atmosfære. Her bor I tæt på Hummeltofteskolen, tennisbaner, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport med nem adgang til både Sorgenfri Station, Virum Station, Sorgenfri Torv, Virum Torv og Kongens Lyngby. Samtidig er naturen aldrig langt væk med blandt andet Lyngby Sø, Åmosen, Furesøen, Frilandsmuseet og de omkringliggende skovområder, der indbyder til gåture, løbeture og oplevelser året rundt. Beliggenheden kombinerer det rolige villaliv med en hverdag, hvor alt det praktiske er lige ved hånden.

Adresse: Kornbakken 9, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 358OR0172
Ejerudgift/md.: kr. 5.254

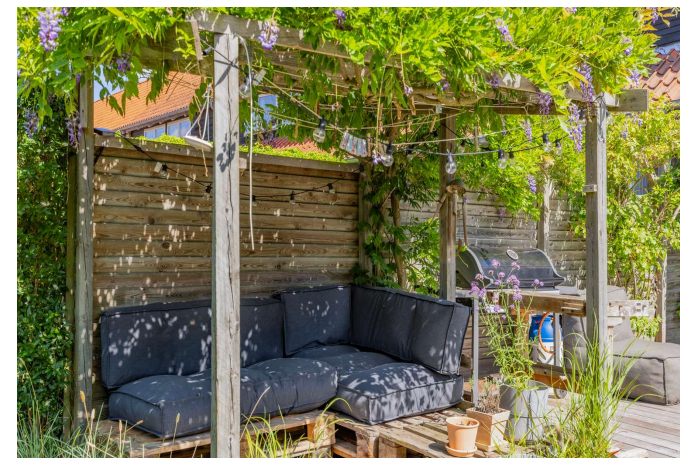
Dato: 16.08.2026



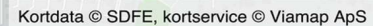
Adresse: Kornbakken 9, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 358OR0172
Ejerudgift/md.: kr. 5.254

Dato: 16.08.2026



Dato: 16.08.2026





Adresse: Kornbakken 9, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 358OR0172
Ejerudgift/md.: kr. 5.254

Dato: 16.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	19lu Virum By, Sorgenfri
BFE-nr.:	2103334
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.048.000
Grundværdi:	3.713.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.838.400
Grundlag for grundskyld:	2.970.400

Arealer**

Grundareal:	233 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
- heraf Række-, kæde- og klyngehus	114 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m ²

** 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. 1: 18.08.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 18.08.1950 - Dok om skraaninger
- Nr. 3: 18.08.1950 - Dok om vedligeholdelse og renholdelse af græsrabatter og udgifter hertil
- Nr. 4: 18.08.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 22.12.1950 - Dok om telefonkabler/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 17.01.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv
- Nr. 7: 20.10.1958 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv

Planer

Kommuneplan 3.2.68 - Tornebakken

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gaggenau), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (SMEG), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kornbakken 9, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 358OR0172
Ejerudgift/md.: kr. 5.254

Dato: 16.08.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.085 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejerlaug: der betales kr. 21.085 i 2026 til ejerlaug for aconto vand og varme.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for
brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kornbakken 9, 2830 Virum
 Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 358OR0172
 Ejerudgift/md.: kr. 5.254

Dato: 16.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.676	Kontantpris	kr.	8.295.000
Grundskyld	kr.	19.902	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.650
Husforsikring 2026	kr.	7.168	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse 2026	kr.	88	I alt	kr.	8.354.296
Renovation 2026	kr.	4.105			
Ejerlaug - Drift	kr.	2.400			
Ejerlaug - Grundejerforening	kr.	1.000			
Ejerlaug - Opsparing	kr.	1.200			
Ejerlaug - Fibernet	kr.	2.508			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 63.047			

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.250 md. / 543.003 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.747 md. / 440.960 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Kornbakken 9, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 358OR0172
Ejerudgift/md.: kr. 5.254

Dato: 16.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 1.783.000
Nr. 9: hovedstol kr. 1.875.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Bakkehusene Ejerlaug
Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejerlaug: Kommende ejers a'conto betaling er sammensat på følgende måde

Varme og varmt vand 21.085

Drift 2.400

Grundejerforening 1.000

Opsparing 1.200

Fibernet 2.868 eller 2.508

I alt 25.685

svarende til 2.200,- pr måned der betales d. 1. md - Beløbene reguleres hvert år i Januar

Antenneforeningen nedlagde sig selv i foråret 2025 og i stedet overgået til fibernet, der på nuværende tidspunkt er lagt ind i ca 80 huse

Grundejerforeningen har lavet aftale med YouSee om etablering af 200/200 opkobling til 209,- eller 1000/1000 opkobling til 239,- pr. md. 209,- via foreningen, 30,- opkræves af YouSee.

Der er binding i 3 år med fastpris fra 1/4/25. Beløbet opkræves via a'conto betalingerne.

TV pakke må den enkelte ejer selv aftale med YouSee. Sælger er ikke med i denne ordning

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 - byzone

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

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

Hos RealMæglerne Virum & Holte med Oliver Rannje i spidsen, som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at kunne skabe ro og tryghed hos både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel. Vi forstår, at det er stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god maveforfømmelse.