

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Myrtevang 7, 2830 Virum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	103
Kontantpris	6.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.317	Grund m2	227
Byggear	1955	Energimærke	F

Sagsnr. **358OR0115**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Myrtevang 7, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 358OR0115
Ejerudgift/md.: kr. 4.317

Dato: 09.09.2025



Beskrivelse:

På en rolig vej i Brede i gåafstand til grønne områder, smuk natur i form af Geelskov og Mølleåen, ligger dette hyggelige rækkehus. Her i Brede er der bare en helt særlig stemning og atmosfære, som ikke fås andre steder. Man taler med naboen over hækken, imens børnene leger i Holmeparken eller mødes på Høkeren ved Brede Sø, hvor de lokale hænger ud. Det er lidt som en lille landsby, men blot 15 min fra København.

Rækkehuset er fra 1955 og tegnet med sans for at skabe ideelle rammer for en familie. Skøn entré med god plads til overtøj og trappen med det smukke gelænder, der snor sig til førstesal. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvor der er god plads til at samles om spisebordet, imens brændeovnen er tændt. Der er også plads til at hygge sig i sofaen, i den anden ende af stuen eller ligger i den særlige vindueskarm og kigge ud i haven. Fra stuen er der udgang til den skønne terrasse, hvor I kan sidde under vindruerne og nyde et godt glas vin eller rykke længere ud i haven, hvis solens varme skal udnyttes – haven vender nemlig mod syd. I den charmerende have finder I både ribs, sommerfuglebuske og æbler.

I stueplan findes også et ekstra værelse, der hvor der oprindeligt har været køkken. På førstesal er der tre gode værelser og et badeværelse med badekar. De tre værelser er ikke lige store, men de passer fint til en families behov.

Kælderen er tør og varm. Den opvarmes af et oliefyr, som eventuelt kan udskiftes til fjernvarme, når det lander i området indenfor nogle år. I kælderen findes fire disponible rum – det ene er oplagt som bryggers eller et ekstra badeværelse. Der er også udgang til haven.

Forhaven giver jer gode muligheder for at indrette en hyggekrog på en morgenterrasse eller blot bruge den til cykler og bil.

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: Myrtevang 7, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 358OR0115
Ejerudgift/md.: kr. 4.317

Dato: 09.09.2025

Beliggenheden er ideel for børnefamilier, da der er flere daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner i nærheden. Bl.a. ligger Kongevejens Skole blot ca. 800 meter væk.

Naturskønt område med kort afstand til Geelskov, Ravnholm, Mølleåen og Brede Sø. Her svæver rovfuglene over trætoppene i det fjerne, mens fuglene kvidrer lige uden for dit vindue. I kan gå til Brede Station, med de hyggelige og populære spisesteder som Brede Spisehus og Høkeren. Indkøbsmulighederne er mange med både Virum Torv og Geels Plads ca. 1 km væk.

Dette hjem er perfekt for dig, der ønsker at bo i et skønt område med nem adgang til både natur og byliv.

Adresse: Myrtevang 7, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 358OR0115
Ejerudgift/md.: kr. 4.317

Dato: 09.09.2025



Adresse: Myrtevang 7, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 358OR0115
Ejerudgift/md.: kr. 4.317

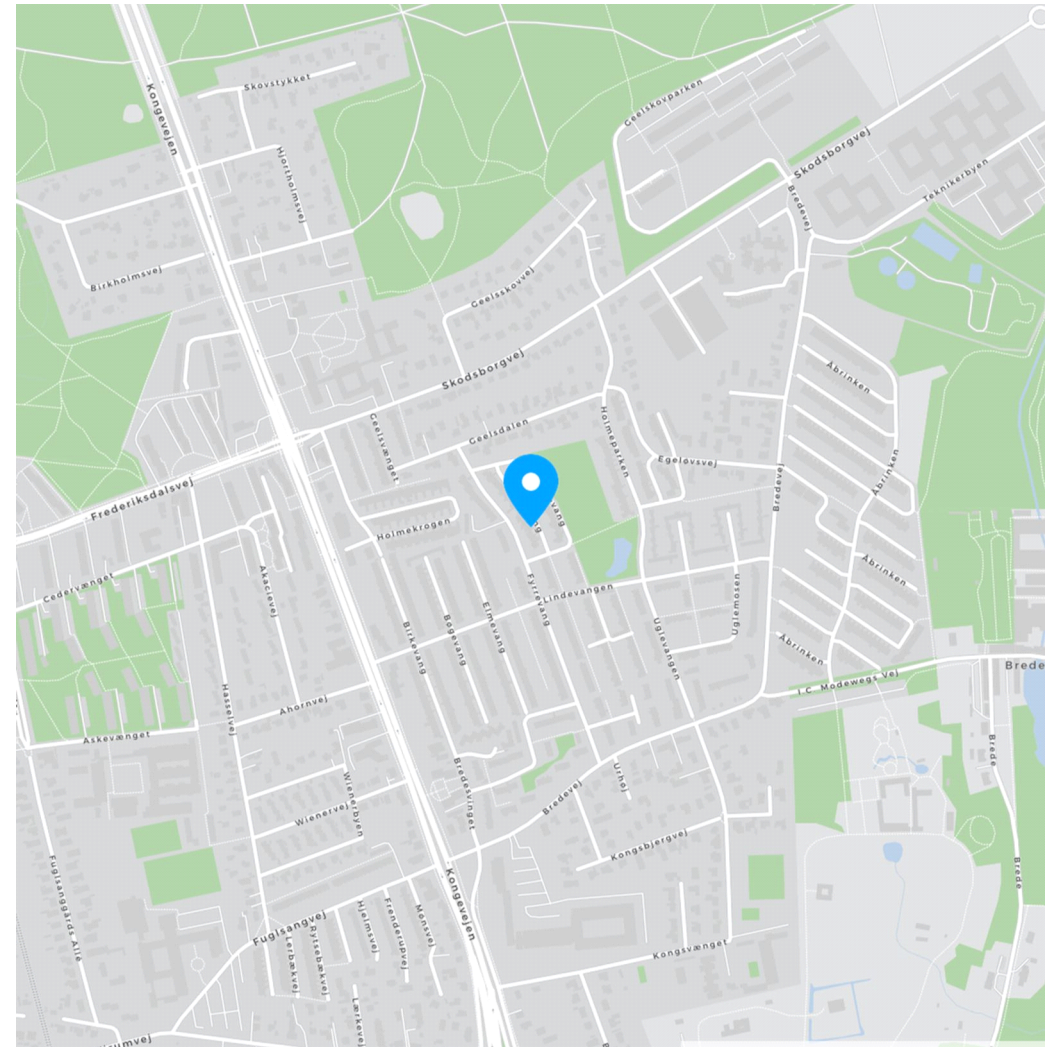
Dato: 09.09.2025



Dato: 09.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Myrtevang 7, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 358OR0115
Ejerudgift/md.: kr. 4.317

Dato: 09.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	3 aag Virum By, Lundtofte
BFE-nr.:	2063183
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.818.000 kr.
Grundværdi:	3.843.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.854.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.074.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	227 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	61 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.05.1951 lbnr. 4385-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 15.01.1952 lbnr. 1032-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt
forbud mod bebyggelse mv
Nr. 3 lyst d. 21.01.1952 lbnr. 1520-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 21.01.1952 lbnr. 1521-04 Dok om græsrabatter mv
Nr. 5 lyst d. 26.06.1952 lbnr. 14786-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 19.07.1952 lbnr. 17260-04 Dok om vej mv
Nr. 7 lyst d. 22.08.1952 lbnr. 20167-04 Dok om fællesarealer
Nr. 8 lyst d. 19.05.1954 lbnr. 13631-04 Dok om grundejerforening mv, vej mv
Nr. 9 lyst d. 18.08.1954 lbnr. 23638-04 Dok om tagudhæng
Nr. 10 lyst d. 04.12.1965 lbnr. 12745-04 Dok om bebyggelse
Nr. 11 lyst d. 23.03.1993 lbnr. 6518-04 Lokalplan nr. 118
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Lokalplan nr. 118
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Myrtevang 7, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 358OR0115
Ejerudgift/md.: kr. 4.317

Dato: 09.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 35.300 Forbrug: 2.613,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn/Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Myrtevang 7, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 358OR0115
Ejerudgift/md.: kr. 4.317

Dato: 09.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 19.657	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr. 20.598	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr. 6.452	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr. 100	Evt. ejerskiftegebyr	kr.	500
Renovation, anslået	kr. 3.500		kr.	
Vejlaug, anslået	kr. 1.500	I alt	kr.	6.243.209

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 51.808

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.780 md./ 393.358 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.865 md./ 322.376 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: 09.09.2025
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: Myrtevang 7, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 358OR0115
Ejerudgift/md.: kr. 4.317

Dato: 09.09.2025

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:

Afventer oplysninger fra grundejerforeningen

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
Jyske Realkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.213.949	2.206.025	2.181.847	DKK	0,81	147.134	12,50	3,18			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Liebherr
Fryser mrk. Gorenje
Komfur mrk. Voss
Emhætte mrk. Electrolux (Defekt)
Opvaskemaskine mrk. Bosch
Vaskemaskine mrk. Miele
Tørretumbler mrk. Siemens

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 mavefornemmelse.