

REAL



Cedervænget 29, st. tv., 2830 Virum

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.250.000
4.566
1958

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

74
3
Ja
D

Sagsnr. **358OR0084**

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: Cedervænget 29, st. tv, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 358OR0084
Ejerudgift/md.: kr. 4.566

Dato: 10.03.2026



Dejlig, velindrettet 3 vær. med solrig altan centralt i Virum

Nu udbydes denne præsentable 3-værelses lejlighed med altan på en rolig og central beliggenhed i Virum.

Indretning:

God entré med originale indbyggede skabe, hvor der er god plads til opbevaring af sko og overtøj. Fordelingsgangen bringer jer til de to stuer en suite, hvor den ene af dem bliver benyttet som soveværelse. Begge rum er dejlig lyse og fra det største af dem, som er udnyttet til en hyggelig stue, er der udgang til sydvendt altan. Herfra udsigt til de grønne fællesarealer. Herudover byder lejligheden på et pænt og nydeligt badeværelse med lyse fliser, separat bruseniche og vaskemaskine samt et hyggeligt spisekøkken og et ekstra værelse perfekt som børneværelse eller kontor.

Ejendommen:

Velholdt ejendom fra 1958 med en velfungerende ejerforening. Her er der bl.a. senest renoveret faldstammer/stigstreng. Gæld hertil er indfriet for denne lejlighed. Der er adgang til skønne grønne områder og gode parkeringsforhold. Herudover er der brugsret til cykelkælder, vaskekælder, tørrerum og kælderrum.

Området:

Rolig og central beliggenhed i Virum. Her har I adgang til skønne grønne områder og bor blot få hundrede meter fra Geelskov. Samtidig har I både Geels Plads og Virum Torv i gåafstand, hvor der findes både Meny, Rema 1000 og Føtex samt Apotek, pizzeria, Helges Ost, bageri og meget mere. Virum Station og Virum Hallerne er også lige rundt om hjørnet imens Holte Midtpunkt og Kgs. Lyngby blot er en cykeltur væk. Elsker I naturen? Så finder I også Furesøen samt Mølleåen og Brede Sø i nærområdet.

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: Cedervænget 29, st. tv, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 358OR0084
Ejerudgift/md.: kr. 4.566

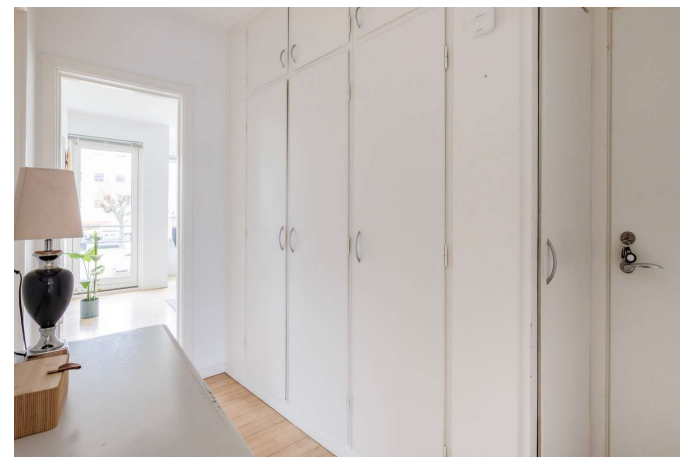
Dato: 10.03.2026



Adresse: Cedervænget 29, st. tv, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 358OR0084
Ejerudgift/md.: kr. 4.566

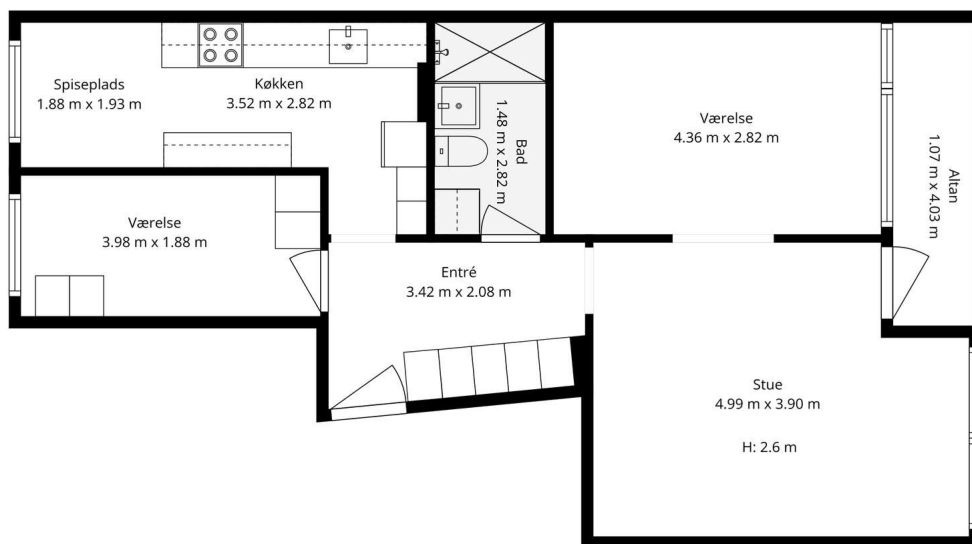
Dato: 10.03.2026



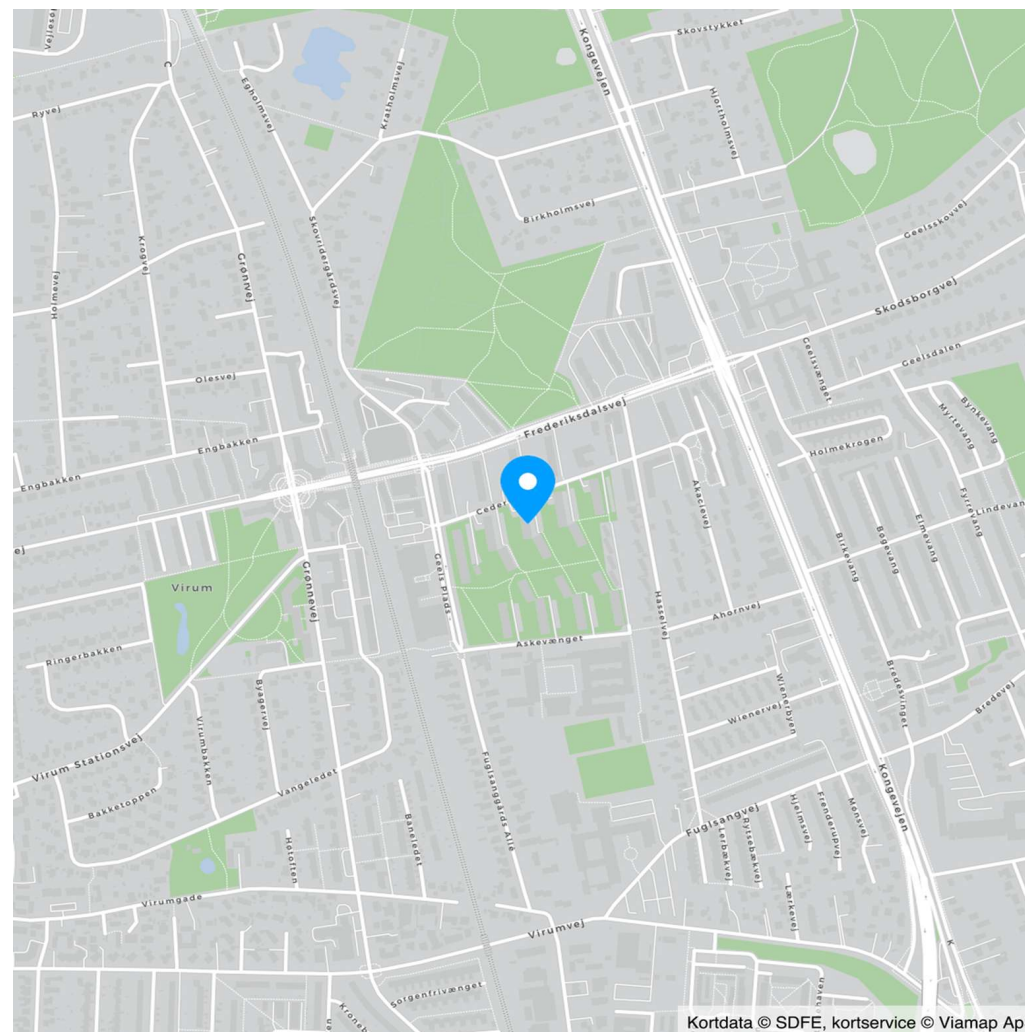
Adresse: Cedervænget 29, st. tv, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 358OR0084
Ejerudgift/md.: kr. 4.566

Dato: 10.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Cedervænget 29, st. tv, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 358OR0084
Ejerudgift/md.: kr. 4.566

Dato: 10.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	6ev Virum By, Virum
BFE-nr.:	209676
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.870.000
Grundværdi:	2.059.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.296.000
Grundlag for grundskyld:	1.647.200

Arealer**

Tinglyst areal:	72 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	72 m ²
BBR-boligareal:	74 m ²

** 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:

Servitutter

- Nr. 1: 24.10.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 29.10.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 13.03.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 11.03.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 28.05.2002 - Vedtægter for Ejerforeningen Virumbo

Planer

Kommuneplan 4.1.75 - Cedervænget/Askevænget

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Cedervænget 29, st. tv, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 358OR0084
Ejerudgift/md.: kr. 4.566

Dato: 10.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 1.325 pr. mdr., som opkræves sammen med fællesudgifterne.

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 D



Adresse: Cedervænget 29, st. tv, 2830 Virum
 Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 358OR0084
 Ejerudgift/md.: kr. 4.566

Dato: 10.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.710	Kontantpris	kr. 3.250.000
Grundskyld	kr.	11.036	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 21.350
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Fællesudgifter	kr.	24.084	Debitorskifte af ejerpantebrev til ejerforening	kr. 3.125
Grundfond	kr.	7.812	I alt	kr. 3.276.300
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 54.792		

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.135 md. / 205.624 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.050 md. / 168.598 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** StandardfinansieringStandardfinansieringen kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Cedervænget 29, st. tv, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 358OR0084
Ejerudgift/md.: kr. 4.566

Dato: 10.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
		10.03.2026

Ejerforening

Navn: E/F Virumbo IV
Eksisterende sikkerhed: Kr. 36.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 284 / 10000
Tinglyst: 284 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælder, tørrerum og cykelkælder

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.

Sikkerhed til ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Husdyr

Ja, én hund eller én kat jævnfør betingelserne i vedtægternes § 16, stk. 2.

Udlejning

Ja jævnfør betingelserne i vedtægternes § 14.

Overtagelse af eksisterende sikkerhed til ejerforeningen

Køber er bekendt med og accepterer, at eksisterende sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender, jf. salgsoptillingen, skal overtages af køber i forbindelse med handlen, og at dette skal tinglyses. I forbindelse hermed afholder køber udgiften til den faste tinglysningsafgift kr. 1.825 samt ekspeditionsgebyr til sælgers ejendomsmægler for udarbejdelse og tinglysning.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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 i 2024.

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.