



REAL

Baneledet 15, 2830 Virum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	133
Kontant	7.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.529	Grund m ²	323
Byggeår	1954	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0153**

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: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 14.08.2026



Familievenligt rækkehus med skøn sydvestvendt have i hjertet af Virum

Drømmer I om en rummelig bolig med en attraktiv beliggenhed, hvor hverdagens bekvemmeligheder er lige inden for rækkevidde? På Baneledet 15 får I et velindrettet rækkehus med masser af plads til familien, en dejlig sydvestvendt have og en central placering i Virum tæt på både station, indkøb og grønne områder.

Indretning:

Boligen byder velkommen via entréen, hvorfra der er adgang til husets lyse og indbydende opholdsrum. Husets hjerte er det skønne køkken-alrum, som danner de perfekte rammer om hverdagens måltider og hyggelige stunder. Herfra fortsætter boligen til to rummelige stuer en suite, hvor store vinduespartier skaber et dejligt lysindfald og giver direkte adgang til terrassen og den hyggelige have.

Den sydvestvendte have på 323 m² er en skøn, privat oase med masser af sol og et smukt, gammelt æbletræ, der tilfører både charme og karakter. Her er god plads til leg, afslapning og hyggelige sommeraftener på terrassen.

På førstesalen finder I tre gode værelser, et badeværelse med badekar samt et praktisk depotrum, som giver ekstra opbevaringsmuligheder. Kælderen er en stor bonus med god loftshøjde og et tørt miljø, der gør den særdeles anvendelig. Fra trappen i entréen kommer I ned til et stort disponibelt rum med vaskefaciliteter og adgang til terræn mod øst. Herudover rummer kælderen et pænt badeværelse med klinker og separat bruseniche samt tre gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder.

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: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 14.08.2026

Ejendommen:

Rækkehuset fra 1954 fremstår velholdt og byder på en planløsning, der passer perfekt til familiens behov. Der skiftet til termovinduer og som en ekstra fordel er ejendommen netop blevet tilsluttet fjernvarme, hvilket sikrer en moderne og energieffektiv opvarmningsløsning.

Området:

Baneledet er en attraktiv og rolig adresse midt i Virum, hvor I får det bedste af begge verdener – fredelige omgivelser og kort afstand til byens mange faciliteter. Fra boligen er der få minutters gang til Virum Station, som giver nem forbindelse til København, ligesom indkøbsmuligheder og daginstitutioner ligger tæt på. Området byder desuden på gode skoler, et aktivt foreningsliv og skønne naturområder som Furesøen og Geelskov, der indbyder til gå-, løbe- og cykelture året rundt. Her får I en beliggenhed, hvor både børnefamilien og pendleren vil føle sig hjemme

Adresse: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

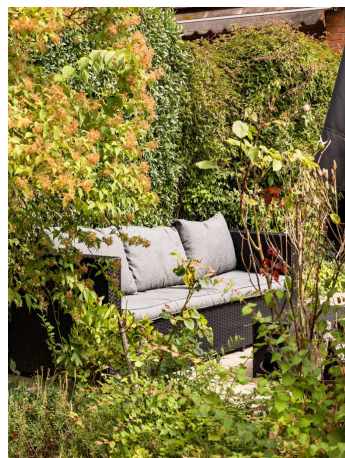
Dato: 14.08.2026



Adresse: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

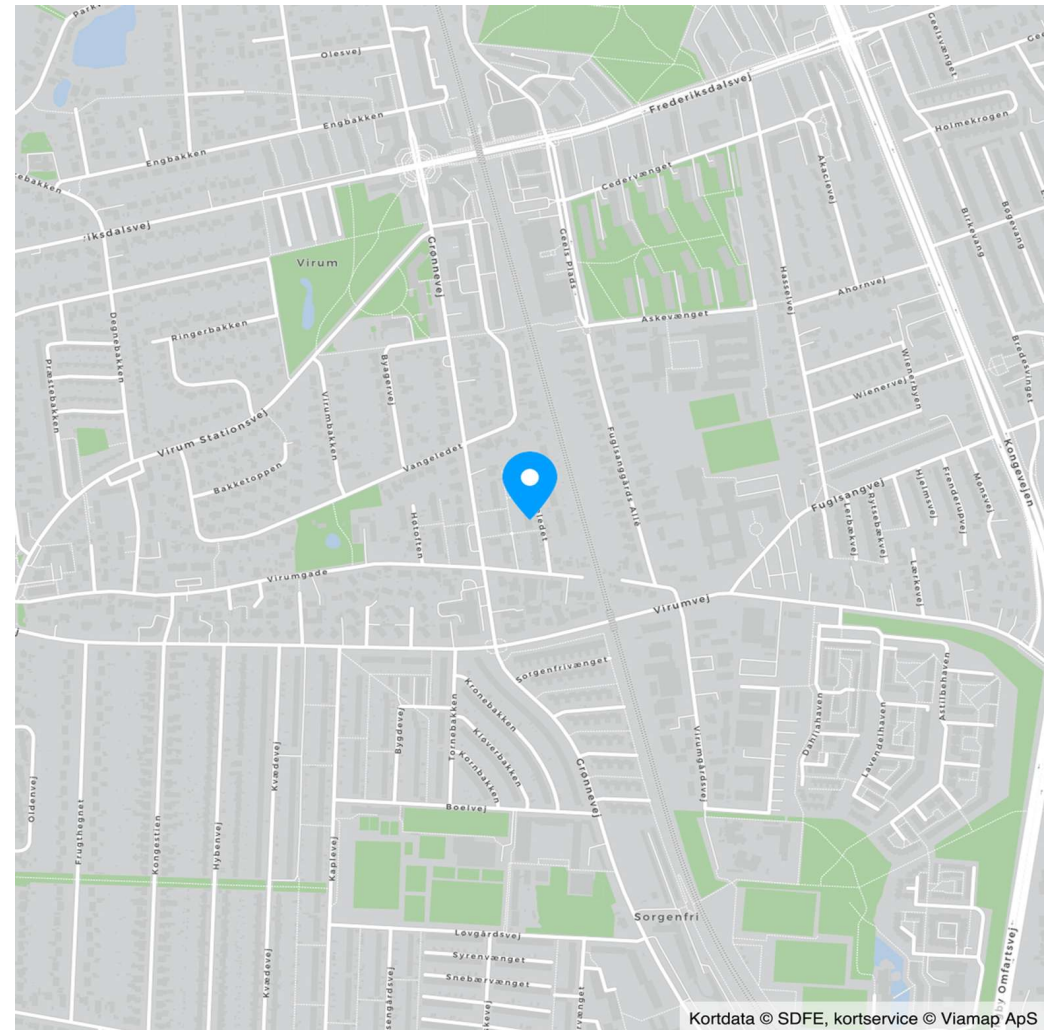
Dato: 14.08.2026



Adresse: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 14.08.2026





Adresse: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	6cy Virum By, Virum
BFE-nr.:	2074340
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.560.000
Grundværdi:	3.518.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.448.000
Grundlag for grundskyld:	2.814.400

Arealer**

Grundareal:	323 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²

Øvrige arealer:

Kælder:	75 m ²
Carport:	5 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: 10.11.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 21.01.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, højspænding mv
- Nr. 3: 12.02.1952 - Dok om vej mv, vejlaug, Om resp se akt
- Nr. 4: 28.01.1953 - Dok om vej mv
- Nr. 5: 14.03.2001 - Lokalplan nr. 165

Planer

Kommuneplan 4.2.74 - Høtoften
Lokalplan 165 - Lokalplan for et område omkring Virumgade i Virum bydel

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.



Adresse: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 14.08.2026

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.: 24.200 Forbrug: 28 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.685	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	18.856	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Husforsikring	kr.	7.151	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	98	I alt	kr.	8.052.917
Grundejerforening	kr.	450	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.		
Renovation 2026	kr.	4.102			
Jordgebyr-kommunen	kr.	3			
Snerydning 2025-2026 - Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.345			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.518 md. / 522.219 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.339 md. / 424.073 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Baneledet 15, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0153
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 14.08.2026

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. 6: hovedstol kr. 3.571.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.157.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Frederiksvænge vejlaug og grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja

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.

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.

Områdeklassificeret - byzone

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 forurennet.

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.