



**REAL**

## Myrtevang 27, 2830 Virum

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>103</b>
Kontant	<b>7.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.431</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>201</b>
Byggeår	<b>1955</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **358OR0166**

**RealMæglerne** Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. +45 71908190 / [www.realmæglerne.dk/virum](http://www.realmæglerne.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: Myrtevang 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

Dato: 23.06.2026



### Hyggeligt rækkehus i naturskønne Brede

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 for sig selv med flere oprindelige og charmerende detaljer. Der er mulighed for at åbne op ind til stuen eller flytte det til spisestuen, der ligger i åben forbindelse med den hyggelige dagligstue. Her er der god plads til at hygge sig i sofaen, i den anden ende af stuen eller lægge sig i den særlige vindueskarm og kigge ud i haven. Fra stuen er der udgang til den skønne terrasse med en ny markise, og en have der er sydvest vendt med sol det meste af dagen og aftenen.

På førstesal er der tre gode værelser og et smukt oprindeligt badeværelse med terrazzogulv i god stand. De tre værelser er ikke lige store, men de passer fint til en families behov.

Kælderen er tør og varm. Varmeforsyningen er i 2025 udskiftet til en luft-til-vand varmepumpe og der er i nyere tid lavet højvandslukke. 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.

### 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 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

Dato: 23.06.2026

---

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 Virum eller 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 jer, der ønsker at bo i et skønt område med nem adgang til både natur, byliv og infrastruktur.



Adresse: Myrtevang 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

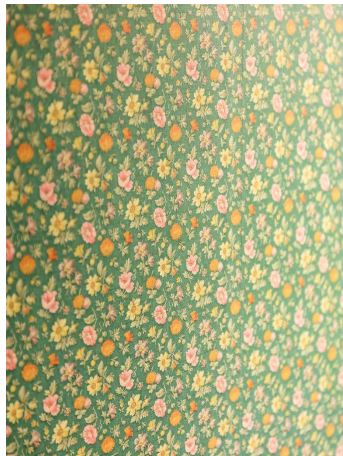
Dato: 23.06.2026



Adresse: Myrtevang 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

Dato: 23.06.2026

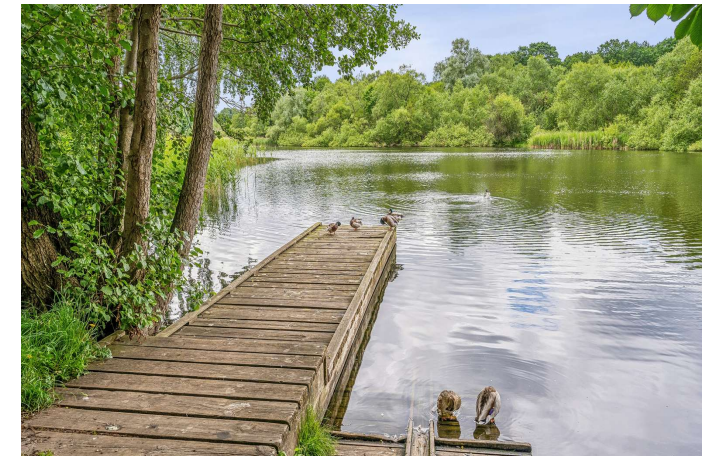




Adresse: Myrtevang 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

Dato: 23.06.2026





Adresse: Myrtevang 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	3ø y Virum By, Lundtofte
BFE-nr.:	2063173
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1955

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.449.000
Grundværdi:	3.532.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.559.200
Grundlag for grundskyld:	2.825.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	201 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	103 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Kælder:	61 m <sup>2</sup>
---------	-------------------

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 22.05.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.01.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt forbud mod bebyggelse mv
- Nr. 3: 21.01.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 21.01.1952 - Dok om græsrabatter mv
- Nr. 5: 26.06.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 19.07.1952 - Dok om vej mv
- Nr. 7: 22.08.1952 - Dok om fællesarealer
- Nr. 8: 18.08.1954 - Dok om tagudhæng
- Nr. 9: 07.09.1954 - anm byrder Dok om grundejerforening mv, vej mv
- Nr. 10: 04.12.1965 - Dok om bebyggelse
- Nr. 11: 23.03.1993 - Lokalplan nr. 118

**Planer**

Kommuneplan 4.3.65 - Lindevangen/Holmeparken/Egeparken  
Lokalplan 118 - Lokalplan for rækkehusbebyggelsen "Holmeparken" i Virum bydel

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Vestfrost), Fryser (Atlas), Kogeplade (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Electrolux), Hårde hvidevarer medfølger uden garanti for boet efter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Myrtevang 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 10.905 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 salgsoptillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Myrtevang 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.152	Kontantpris	kr.	7.295.000
Grundskyld	kr.	18.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.650
Husforsikring, anslået	kr.	7.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation, anslået	kr.	4.500	I alt	kr.	7.348.296
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500			
Vejlaug	kr.	2.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.170			

**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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.567 md. / 474.804 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.130 md. / 385.556 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: 01.06.2026

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

**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 27, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 358OR0166  
Ejerudgift/md.: kr. 4.431

Dato: 23.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 16: hovedstol kr. 510.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Holmeparkens Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Vejlaug**

Navn: Vejlauget Bynke- og Myrtevang  
Pligt til medlemskab: Ja

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

**Bevaringsværdi**

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

**Etablering af fjernvarme**

Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er planlagt fjernvarme. Vestforbrændingen planlægger at etablere fjernvarme i området med opstart fra år 2028.

Ejendommen bliver kontaktet med tilbud, når det bliver aktuelt i området. Dette sker ca. et år før tilslutningen.

Der henvises til Vestforbrændingens hjemmeside for yderligere information.

**Olietank**

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

# 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

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.