



REAL

Virum Stationsvej 149D, 1. th, 2830 Virum

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	50
Kontant	2.495.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.576		
Byggeår	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **140-352**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Virum Stationsvej 149D, 1. th, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 140-352
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 20.07.2026



Lys og indbydende 1-værelses ejerlejlighed med altan

Velkommen til en rummelig og særdeles indbydende ejerlejlighed på 50 m², der byder på en sjælden kombination af god plads, funktionel planløsning og en attraktiv beliggenhed. Lejligheden er opført i 1962 og fremstår som et oplagt valg til dig, der ønsker en overskuelig bolig med masser af muligheder. Her får du en lys 1-værelses lejlighed med en dejlig altan, hvor du kan nyde solen, et stille øjeblik med en kop kaffe eller blot kigge ud over omgivelserne og lade hverdagen falde til ro.

Boligen er indrettet, så hver kvadratmeter udnyttes optimalt. Det lyse køkken skaber en venlig og behagelig atmosfære og giver gode rammer for både madlavning og hverdagens små rutiner. Den rummelige stue fungerer som både opholdsrum, soveafdeling og hjemmets naturlige samlingspunkt, og de store vinduespartier bidrager til et fint lysindfald, som får boligen til at føles endnu større og mere indbydende. Her er plads til at indrette sig personligt og skabe et hjem, der passer til netop dine behov.

Altanen forlænger boligen og giver dig et ekstra opholdsrum i de lune måneder. Den er ideel til afslapning, frisk luft og små grønne oaser i hverdagen. Samtidig bor du i et område, hvor alt det nødvendige er lige ved hånden. Der er gåafstand til både indkøb, offentlig transport og grønne områder, hvilket gør hverdagen bekvem og fleksibel. Du kan derfor nemt klare dagens gøremål, komme hurtigt omkring i byen og samtidig have mulighed for at trække vejret i rolige, grønne omgivelser tæt på hjemmet.

Denne lejlighed er et oplagt match til både førstegangskøberen, den studerende eller singlen, der ønsker en nem og velplaceret bolig med et lyst udtryk og en god balance mellem byliv og ro. Her får du en funktionel bolig med charme, altan og en beliggenhed, der gør hverdagen enkel og bekvem. En bolig med potentiale, nærvær og en dejlig atmosfære, som er værd at se nærmere på.

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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Virum Stationsvej 149D, 1. th, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 140-352
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 20.07.2026



Stue



Køkken



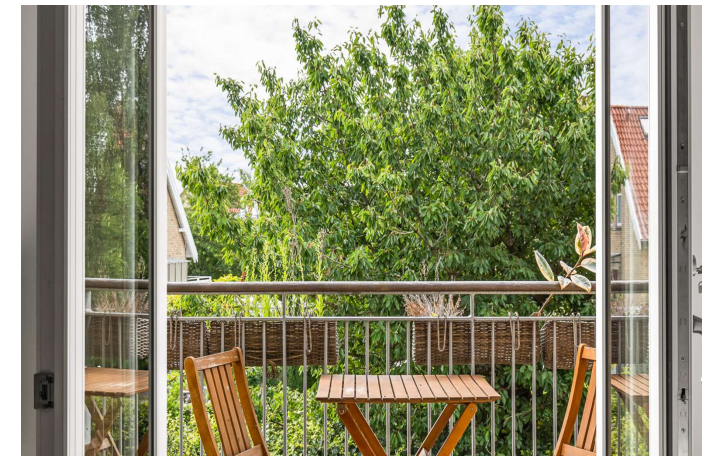
Stue



Badeværelse



Stue

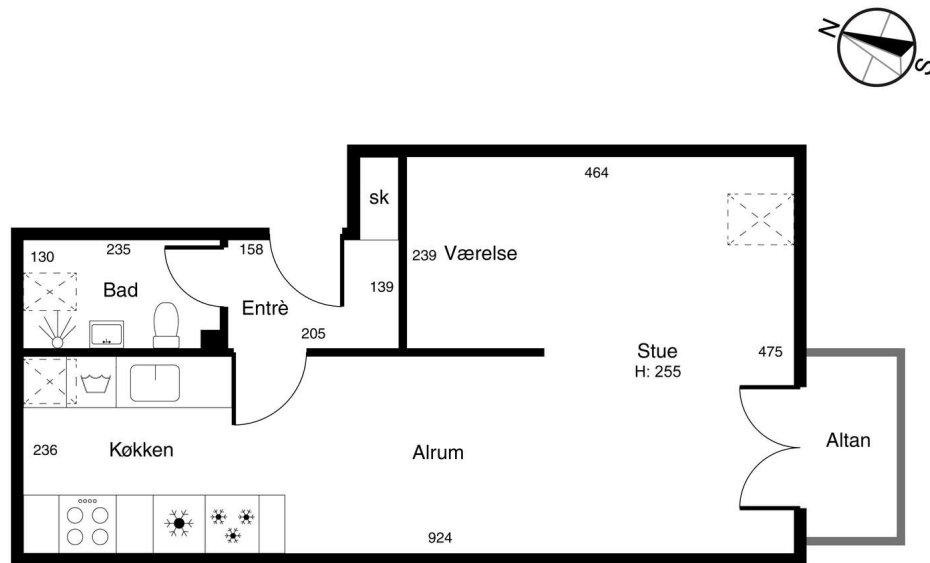


Altan

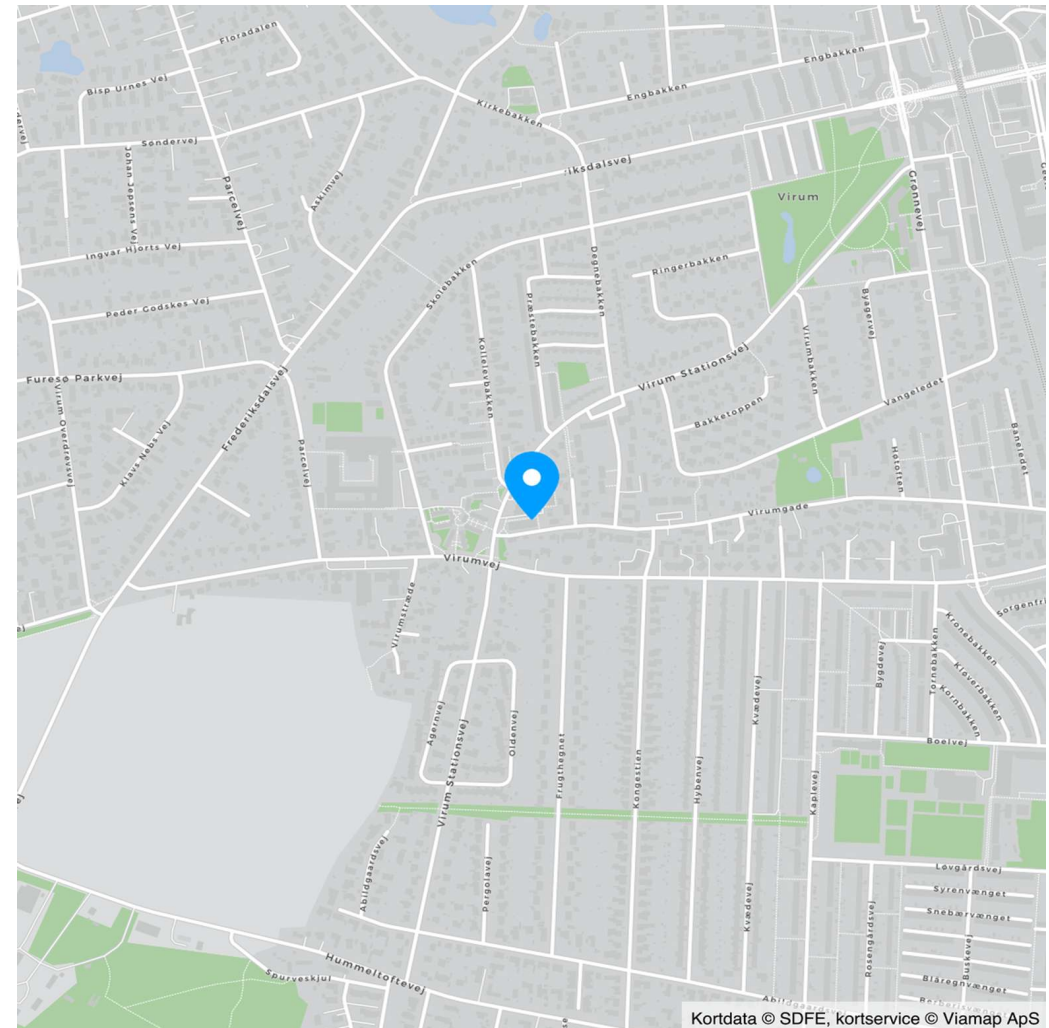
Adresse: Virum Stationsvej 149D, 1. th, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 140-352
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 20.07.2026



Plantegning



Adresse: Virum Stationsvej 149D, 1. th, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 140-352
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 20.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	12dr Virum By, Virum
BFE-nr.:	211874
Ejerl. Nr.:	47
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.583.000
Grundværdi:	941.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.266.400
Grundlag for grundskyld:	752.800

Arealer**

Tinglyst areal:	45 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	45 m ²
BBR-boligareal:	50 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: 10.06.1941 - Dok om byggelinier mv, Vedr 7AK 7CM 7DH 7ER 7ES 7ET
- Nr. 2: 19.10.1948 - Dok om vedligeholdelse af arealet foran de i værkstedet indrettede butikker 4_Q_308 - KORREKTE DATO 29.10.1948
- Nr. 3: 20.02.1956 - Dok om forbud mod bebyggelse mv 4_Q_308
- Nr. 4: 02.09.1958 - Dok om forbud mod bebyggelse mv 4_Q_308
- Nr. 5: 11.08.1962 - anm byrder Dok om evt. ændring af en skorsten 4_Q_308
- Nr. 6: 08.03.1977 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. 4_Q_308 11.08.2000-17341-04, 06.06.2012-1003598728
- Nr. 7: 27.06.1983 - anm byrder Dok om brugsret til grundareal 4_Q_308
- Nr. 8: 11.08.2000 - Tillæg til vedtægter Tillige lyst pantstiftende 4_Q_308
- Nr. 9: 14.03.2001 - Lokalplan nr. 165
- Nr. 12: 06.06.2012 - Der er i forhold til tidligere tinglyste bestemmelser tilføjelser og ændringer i ALLE afsnit. Pantstiftende bestemmelse i oprindelige tinglyste bestemmelser er uændret gældende indtil videre.
- Nr. 13: 23.08.2018 - Allonge til vedtægter tinglyst 8. marts 1977, således at foreningens vedtægter for fremtiden har følgende ordlyd:

Planer

Kommuneplan 4.2.78 - Virumgade/Virum Stationsvej
Lokalplan 165 - for et område omkring Virumgade i Virum bydel

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA (Induktion)), Emhætte, Køleskab (IKEA), Fryser (IKEA), Vaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Virum Stationsvej 149D, 1. th, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 140-352
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 20.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se forsikringspolice for yderligere

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 400,- pr. måned for varme og aconto kr. 170,- for el. Der er ikke individuelle vandmålere.

Vand betales via fællesudgifterne.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Virum Stationsvej 149D, 1. th, 2830 Virum
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 140-352
 Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 20.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat

Grundskyld

Rottebekæmpelse *anslået

Fællesudgifter

kr.

kr.

kr.

kr.

Pr. år

6.459

5.044

79

19.333

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået

Ejerskiftegebyr jf. administratorbesvarelse, anslået

I alt

kr.

kr.

kr.

kr.

kr.

2.495.000

16.850

4.325

1.800

2.517.975

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

30.915

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: Virum Stationsvej 149D, 1. th, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 140-352
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 20.07.2026

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. 14: hovedstol kr. 1.089.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Virum Stationsvej 141-149

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 5 / 325

Tinglyst: 5 / 275

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri

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.

Jordforurening

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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

Vedr. husdyrhold

Der kan holdes husdyr, men husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Vedr. udlejning

Udlejning er tilladt, men skal godkendes af bestyrelsen, jf. vedtægtens § 25.

Vedr. arbejdsdage i ejerforeningen

Der er fælles arbejdsdage i foreningen. Den enkelte ejerlejlighed opkræves kr. 300 for udebliivelse.

Vedr. TV/Internet

Der er indlagt kabel TV i ejendommen, som ejerne individuelt kan tilslutte sig. Ejendommen har intet fælles internet via en internetudbyder.

Vedr. fælleslån

Der er fælleslån i foreningen vedr. taget – denne lejlighed deltager IKKE.

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