

REAL



## Uglevangen 46, 2830 Virum

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>132</b>
Kontant	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.510</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>513</b>
Byggeår/ombygget	<b>1953/1975</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **358OR0141**

**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: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026



Nu har I muligheden for at blive de nye ejere af et af de få og eftertragtede enderækkehuse i Virum Haveby tegnet af Svend Fournais, som kun sjældent bliver udbudt til salg. "Provencehusene", bliver husene med de charmerende grønne skodder kaldt, og det er netop deres karakteristiske udtryk, man nemt forelsker sig i.

Her bor I idyllisk i gåafstand til den enestående natur ved Brede Sø, Mølleåen, Fri-landsmuseet og "Høkeren", hvor de lokale mødes.

I rækkehuset er der en lille praktisk entré samt noget der minder om en hall med det smukke trappeløb til førstesal. Husets hjerterum er uden tvivl den dejlige vinkelstue med smukke lyse plankegulve, brændeovn og udsigt til den store private have. Her strømmer lyset ind fra både syd og vest - en af fordelene ved at bo i enderækkehus. Fra stuen er der tilmed udgang til en rummelig udestue.

I stueplan findes også et separat og velholdt køkken i original stil. Ønsker man køkkenalrum, så kan væggen ind til stuen væltes.

Førstesalen byder på tre gode værelser, de to største med udsigt til haven samt et med udsigt til den hyggelige Uglevangen. Herudover et rummeligt badeværelse med klinker og separat bruseniche.

Den højloftede og velholdte kælder indeholder et badeværelse kombineret med vaskefaciliteter, to disponible rum og et depotrum. Det ene disponible rum er i særdeles god stand med plankegulve og derfor oplagt som et opholdsrum.

Charmerende have med bl.a. birketræer, et redskabsskur og nyere pæn flisebelægning i forhaven og på siden af huset, hvor det er oplagt med terrasse. Her kan også etableres carport, hvis dette ønskes.

I lokalplanen findes der tegninger og retningslinjer for en eventuel tilbygning.

Alt i alt et rækkehus for familien, der ikke kun ønsker mange kvadratmeter, men også værdsætter et unikt lokalmiljø i det charmerende og naturskønne Brede.

### 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: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026

---

**Ejendommen:**

God og sund ejendom fra 1953. Den er løbende vedligeholdt af nuværende ejer, som har boet her siden år 1971. Senest er facaden blevet renoveret, de oprindelige vinduer er restaureret og de grønne skodder er malet. Oliefyret er renoveret i nyere tid og kører derfor fint. Ejendommen er tilmeldt fjernvarme, og er planlagt som del af en ingangsværende 1. etape med udrulning i 2028. Se mere på <https://fjernvarme.ltk.dk/fjernvarme-og-naturgas>

**Området:**

Beliggenheden er særdeles attraktiv på en lukket vej, hvor hverdagen kan leves i trygge rammer. Du vil komme til at bo med kort afstand til Geelskov og til det kulturhistoriske Brede Værk, Frilandsmuseet og Mølleåen. Her er rige muligheder for varierede gåture, løb og cykling, ligesom lokalmiljøet byder på et levende fællesskab med arrangementer og aktiviteter, blandt andet hos Brede Høkeren, der tilbyder fredagsbar, koncerter og fællesspisning hver anden tirsdag.

Hverdagen fungerer let for børnefamilien. Der er kun 300 meter til den charmerende Brede Børnehave, og de lidt større børn har en sikker skolevej til den eftertragtede Kongevejens Skole, også inden for få hundrede meter. Virum Gymnasium ligger kun 5 minutter væk på cykel.

Blot fem huse nede ad vejen kan børnene løbe ned til det fælles grønne område, hvor der er fodboldmål, legeplads, bålplads og store grønne opholdsarealer. Her står stadig flere af de oprindelige æbletræer fra den frugtplantage, der lå på området før etableringen af Virum Haveby. Den velfungerende grundejerforening står for sociale arrangementer som fastelavn og sommerfest.

Indkøbsmuligheder kan du finde på Brede Torv eller Virum Torv. 600 meter til Nærumbanen og 6 minutter på cykel til Virum Station.

Adresse: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026





Adresse: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026





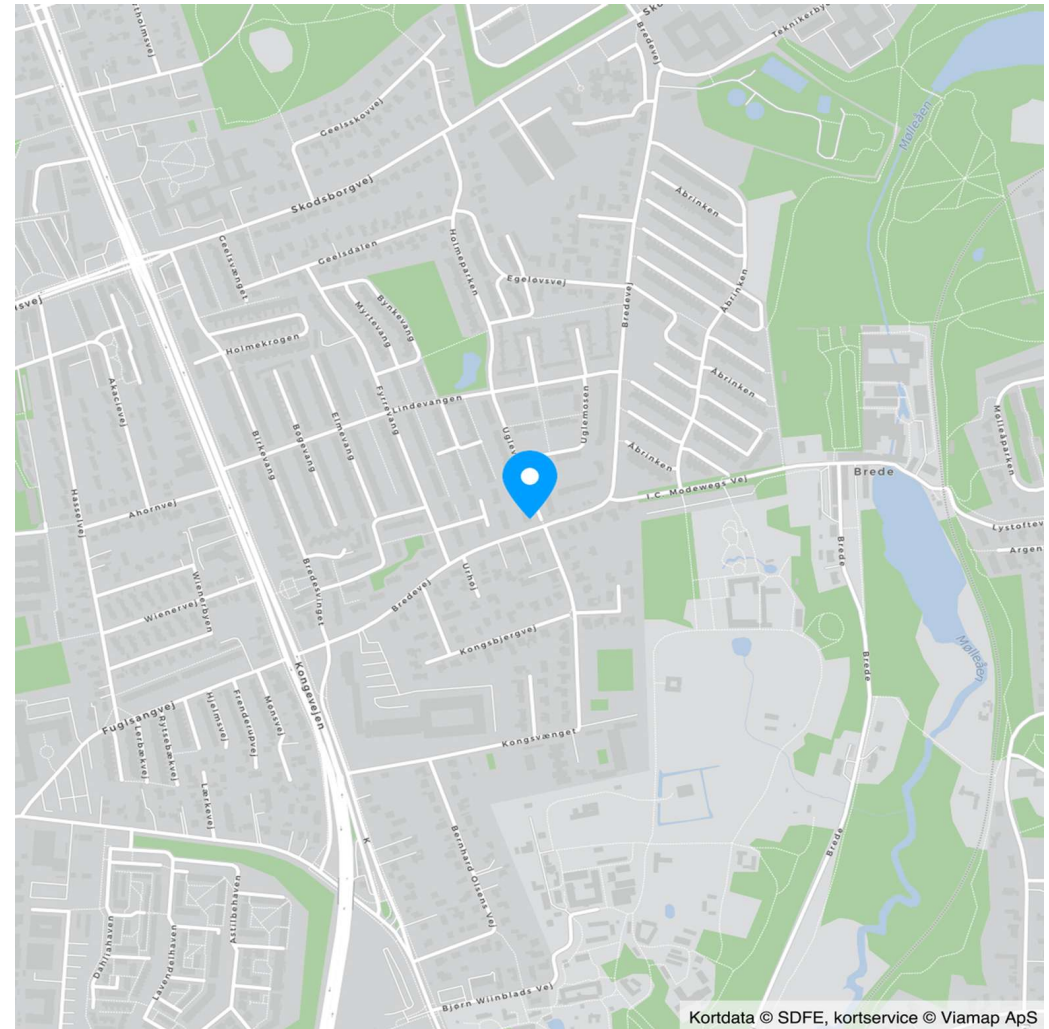
Adresse: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	4eæ Virum By, Lundtofte
BFE-nr.:	2063311
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1953/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.463.000
Grundværdi:	5.062.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.170.400
Grundlag for grundskyld:	4.049.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	513 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	132 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Kælder:	62 m <sup>2</sup>
Udhus:	6 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: 31.10.1951 - Dok om skråninger
- Nr. 2: 16.11.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 27.02.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 09.02.1953 - Dok om telefonkabler/anlæg mv
- Nr. 5: 19.05.1955 - Dok om gangsti mv
- Nr. 6: 03.01.2002 - Lokalplan nr. 162

**Planer**

Kommuneplan 4.3.65 - Lindevangen/Holmeparken/Egeparken  
Lokalplan 162 - Lokalplan for rækkehusbebyggelsen Virum Haveby i Virum bydel

Kommuneplanramme:  
4.3.65 - Lindevangen/Holmeparken/Egeparken

Kommuneplanstrategi:  
2019 - Byudvikling i balance  
Byudvikling i balance 2023

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti for boet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 47.900 Forbrug: 2.620 Fyringsgasolie  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Olie

Ejendommens primære varmekilde: Olie

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger bruger både olie, elvarme og brændeovn til opvarmning af boligen

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 salgssopstillingens 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 F



Adresse: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.369	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	27.132	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation, anslået	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250	I alt	kr.	8.052.917
Skorstensfejer, anslået	kr.	200			
Husforsikring	kr.	5.673	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.		
Grundejerforeningskontingent	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	66.124			

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 43.798 md. / 525.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.569 md. / 426.823 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: 30.04.2026

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: Uglevangen 46, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0141  
Ejerudgift/md.: kr. 5.510

Dato: 25.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 81.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 25.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 66.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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 forurennet jord. 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 ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.

**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-/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.

**Overflade olietank**

Køber gøres opmærksom på, at der er en aktiv olietank på ejendommen fra 2008, som skal sløjfes 30 år efter produktionsåret.

**Brændeovn**

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovnpejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

# 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.