



REAL

## Holmekrogen 34, 2830 Virum

|            |                  |                      |           |
|------------|------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>93</b> |
| Kontant    | <b>5.695.000</b> | Værelser             | <b>3</b>  |
| Ejerudgift | <b>3.928</b>     |                      |           |
| Byggeår    | <b>1976</b>      | Energimærke          | <b>B</b>  |

Sagsnr. **140-390**

**RealMæglerne** Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / [www.realmaeglerne.dk/lyngby](http://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: Holmekrogen 34, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 140-390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 21.10.2026



### Indflytningsklart rækkehus i to plan med solrig vestterrasse i Virum

Velkommen til et lyst og indbydende rækkehus på 93 veldisponerede kvadratmeter, hvor hverdagen kan begynde fra første dag. Boligen er opført i 1976 og fremstår indflytningsklar med en planløsning, der passer perfekt til både parret, den lille familie og jer, der ønsker en overskuelig bolig med god plads til livet. Her får I to etager, fine opholdsrum og en behagelig atmosfære, hvor dagslyset er en naturlig del af indretningen.

I stueplan samler hjemmet sig om det nydelige og rummelige køkken-alrum, der giver skønne rammer om både madlavning, lektier, gæstemiddage og rolige morgener. Alrummet ligger i naturlig forbindelse med boligens øvrige opholdsarealer og skaber en åben og anvendelig base i hverdagen. Et praktisk gæstetoilet i stueplan er en værdifuld detalje, som gør det nemt at have besøg og understøtter den velfungerende indretning.

På førstesalen venter den mere private afdeling med badeværelse og toilet samt gode muligheder for at indrette værelser efter behov. Her er plads til soveværelse, børneværelse, hjemmekontor eller hobbyrum, alt efter hvor livet befinder sig. Dertil kommer et meget anvendeligt loftrum, som giver ekstra fleksibilitet til opbevaring eller andre formål og er en klar fordel i en bolig, hvor hver kvadratmeter er tænkt med omtanke.

Udenfor kan I glæde jer til den skønne vestvendte terrasse og det dejlige udeareal, hvor eftermiddags- og aftensolen indbyder til kaffe, grill og afslappede stunder under åben himmel. Beliggenheden gør hverdagen særligt nem med kort afstand til Virum centrum, stationer, skole og gode indkøbsmuligheder. Her får I en bolig med en attraktiv kombination af ro, nærhed og praktiske bekvemmeligheder – klar til at danne rammen om jeres næste kapitel.

#### 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: Holmekrogen 34, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 140-390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 21.10.2026



Køkken



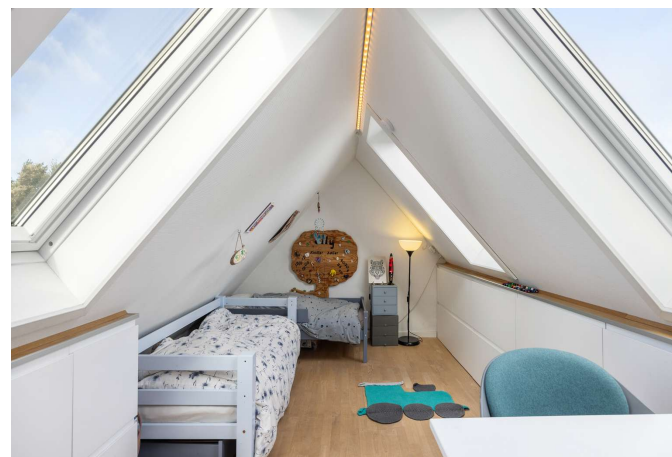
Toilet



Soveværelse



Badeværelse



Disponibelt rum



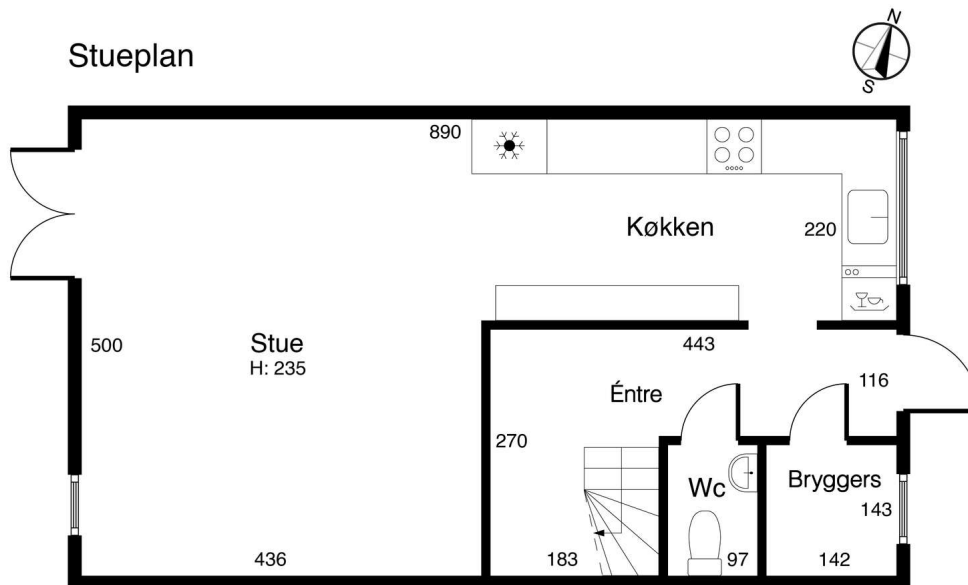
Have

Adresse: Holmekrogen 34, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 140-390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

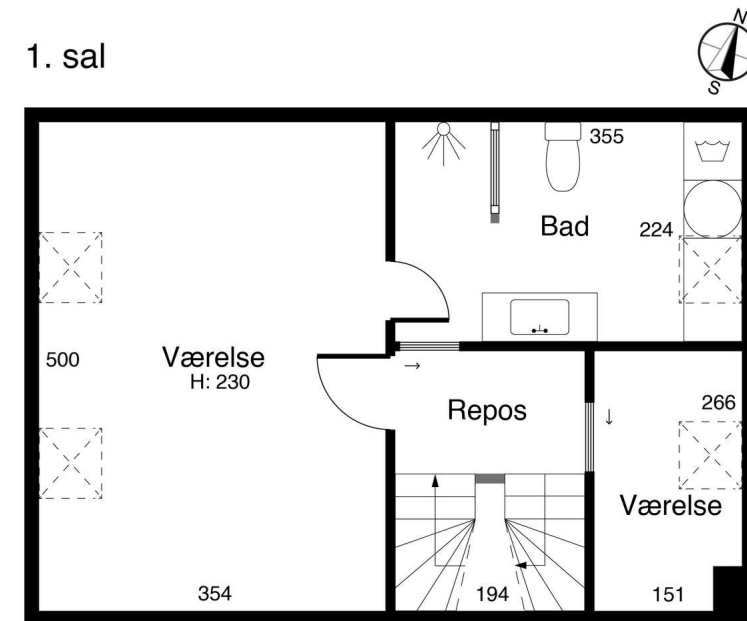
Dato: 21.10.2026

Stueplan



Plantegning

1. sal

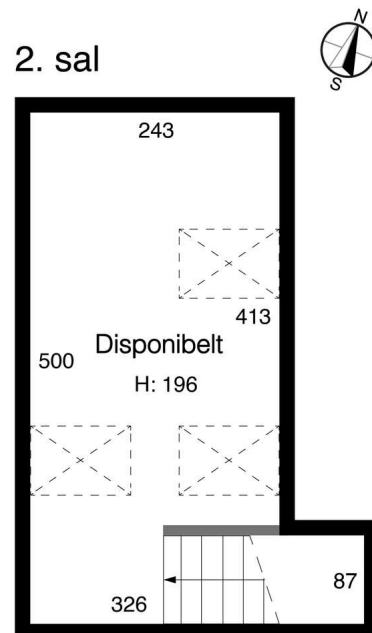


Plantegning

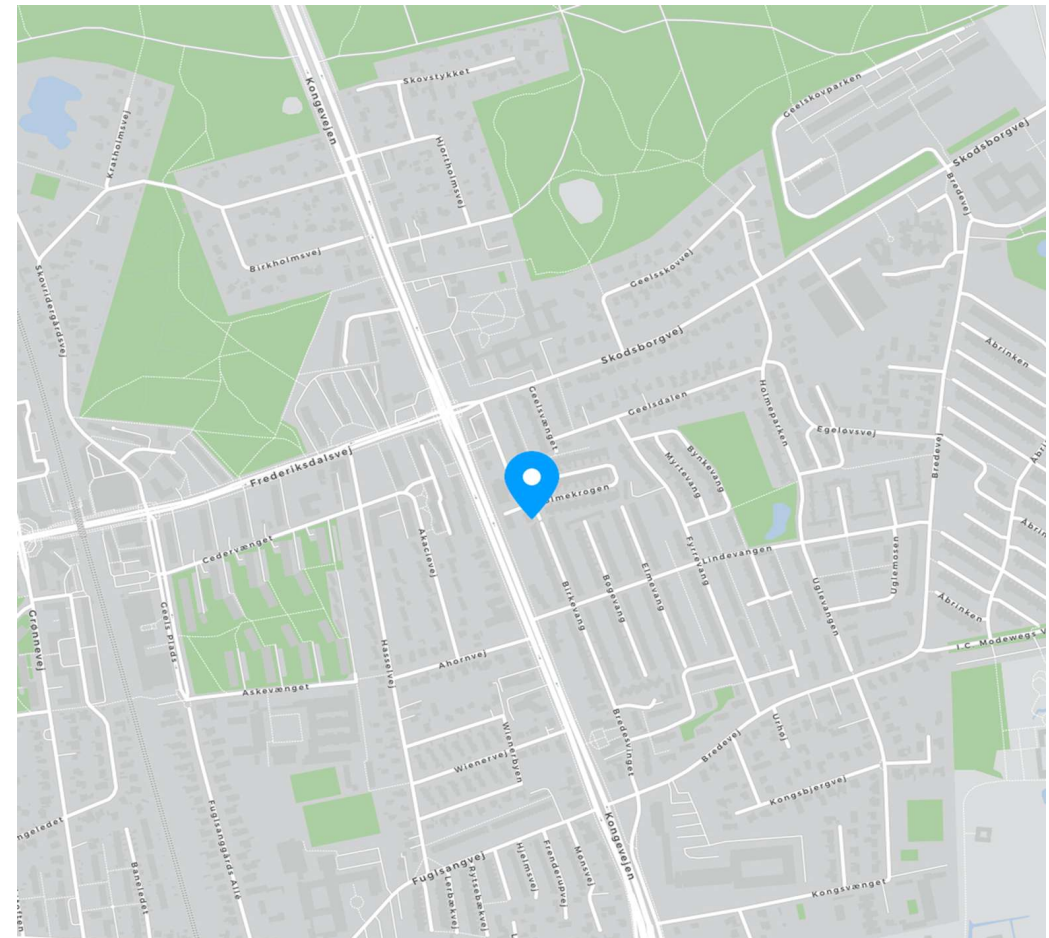
Adresse: Holmekrogen 34, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 140-390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 21.10.2026



Plantegning



Adresse: Holmekrogen 34, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 140-390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus (Ejerlejlighed) |
| Må benyttes til:    | Beboelse                 |
| Kommune:            | Lyngby-Taarbæk           |
| Matr.nr.:           | 3adl Virum By, Lundtofte |
| BFE-nr.:            | 214381                   |
| Ejerl. Nr.:         | 1                        |
| Zonestatus:         | Byzone                   |
| Vej:                | Privat fællesvej         |
| Opført/ombygget år: | 1976                     |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.:     | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 4.035.000 |
| Grundværdi:                  | 3.445.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.228.000 |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.756.000 |

**Arealer\*\***

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt:       | 93 m <sup>2</sup> |
| - Heraf tinglyst boligareal | 93 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 93 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.05.1945 - Dok om skråninger mv, Vedr 3A, 3QM
- Nr. 2: 14.08.1958 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 27.11.1959 - Dok om forbud mod oplagring mv 4\_E\_340
- Nr. 4: 14.07.1972 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 09.12.1974 - Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 1A
- Nr. 6: 20.04.1976 - Vedtægter for ejerforening, Holmekrogen 4\_E\_340
- Nr. 7: 20.04.1976 - Dok om parkering mv, samt bebyggelsesplan mv 4\_E\_340
- Nr. 8: 06.05.1996 - anm hæftelser Tillæg til dekl. nr. 8171 4\_E\_340
- Nr. 9: 08.05.2006 - Tillæg til deklaration nr. 8171 4\_E\_340
- Nr. 10: 24.11.2008 - Vedtægter for E/F Holmekrogen

**Planer**

Kommuneplan 4.3.80 - Kongevejen

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA, Induktion), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Elektrolux), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Holmekrogen 34, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 140-390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere info, henvises der til forsikringspolice. Kontakt ejendomsmægler for yderligere info.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.100 Forbrug: 3.900 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltation og primær varmekilde: Elvarme - Elvarme

Supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales akonto vand kr. 3.390,- pr. halvår.

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 B



Adresse: Holmekrogen 34, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 140-390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 21.10.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                      |     |           |
|------------------------|-----|------------|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 16.463     | Kontantpris                               | kr. | 5.695.000 |
| Grundskyld             | kr. | 18.465     | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 36.050    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 106        | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 7.000     |
| Renovation             | kr. | 4.100      | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 1.825     |
| Jordgebyr              | kr. | 5          | I alt                                     | kr. | 5.739.875 |
| Fællesudgifter EF      | kr. | 8.000      |                                           |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 47.139 |                                           |     |           |

**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: Holmekrogen 34, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 140-390  
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 21.10.2026

#### 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 30.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 2.083.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 697.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 575.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: Ejerforening - Holmekrogen 22-34

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 1 / 7

Tinglyst: 1 / 7

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### **Brugsret**

P-plads

#### **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.

#### **Private fællesveje**

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

#### **Sikkerhed ejerforening**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev kr. 30.000,-

# 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