



REAL

Lindevangen 83, 2830 Virum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	112
Kontantpris	7.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.199	Grund m2	475
Byggear	1957	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0093**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

Elegant arkitekttegnet kædehus bedst beliggende i bebyggelsen med stor have

Nu udbydes dette smukke kædehus tegnet af den velrenommerede arkitekt Kay Fisker. Det er en del af 47 kædehuse i Virum også kaldet "Fiskerhusene". Ejendommen er bedst beliggende i bebyggelsen i hjørnet som "enderækkehus" med stor have, adgang til grønt fællesareal og er i god og indflytningsklar stand med nyt tag fra 2023. Det hele er tæt på den enestående natur med Brede Sø, Mølleåen og Frilandsmuseet samt "Høkeren", hvor de lokale mødes.

Det her sted kan I ikke andet end at forelske jer i.

Indretning:

Ejendommen byder på to indgange. En hovedindgang med plads til sko og overtøj samt en indgang til et praktisk bryggers med plads til vaskemaskine, barnevogn og andre småting. Dejligt lyst køkken-alrum med gulvvarme og udgang til den hyggelige terrasse og haven. Nuværende ejer har moderniseret køkkenet med bl.a. ny bordplade og opdaterede fronter, så det fremstår indbydende og i god stand. Badeværelset er nydeligt med pæne fliser, bruseniche og ovenlysvindue. Herudover byder stueplan på en rummelig stue med plads til både sofa og et ekstra spisebord, hvis ikke man synes der er plads nok i køkkenet. Stuen hænger sammen med et værelse der kan benyttes som man ønsker det. Det kan både være en del af stuen, men kan også sagtens være et separat værelse. Fra stuen er der udgang til den store charmerende have der både vender mod syd og vest. Der er masser af sol og luft til at udfolde sig.

Førstesalen byder på to gode værelser med de oprindelige indbygningskabe. Heroppe kan I nemt falde i staver over den sublime udsigt over villakvarteret og Geelskov, der nærmest læner sig ind imod jer.

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: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 10.11.2025

Haven falder I pladask for. Den ligger ugeneret mod syd og vest med overdækket terrasse, hvor I om sommeren kan tænde op i grillen og se solen gå ned bag træerne i Geelskov. I haven er der et skur/anneks til haveredskaber foruden den charmerende beplantning med æbletræer, hortensia, koreakornel, hibiscus og blåregnen der blomstrer smukt om sommeren. Hvis ikke haven giver nok plads at boltre sig på, så er der havelåge lige ud til et hyggeligt fællesareal og til områdets hyggelige stisystemer.

Ejendommen:

Yderst velholdt ejendom, hvor taget senest er udskiftet i 2023. Huset er som nævnt tegnet af Kay Fisker i 1957. Her ligger 47 smukke kædehuse symmetrisk i to U-former med små stisystemer, som forbinder dem med hinanden. De fleste vinduer og døre er skiftet i nyere tid og facaden fremstår pæn. Ejendommen opvarmes med naturgas, men der er planer om fjernvarme.

Området:

Hyggeligt og børnevenligt område. Her bliver I en del af grundejerforeningen Egeparken med mange gode naboer og beliggende på en vej med begrænset trafik, så børnene frit kan løbe og lege på vejen ligesom i gamle dage. Få minutters gang herfra finder I Holmeparken og Lindevangens legeplads, hvor mange af beboerne mødes dagligt med enten børn eller hund. Kongevejens Skole ligger få hundrede meter væk og det samme gør Brede. Her kan I gå tur om Brede Sø og langs Mølleåen. I kan nyde god mad og drikke på Brede Spisehus, Høkeren eller Birks. Indkøbsmuligheder kan du finde på Brede Torv eller Virum Torv. På cykel tager det 8 minutter til Virum Station og 15 minutter til Furesøen. Og Geelskov er blot en kort gåtur fra adressen.

Adresse: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 10.11.2025



Adresse: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

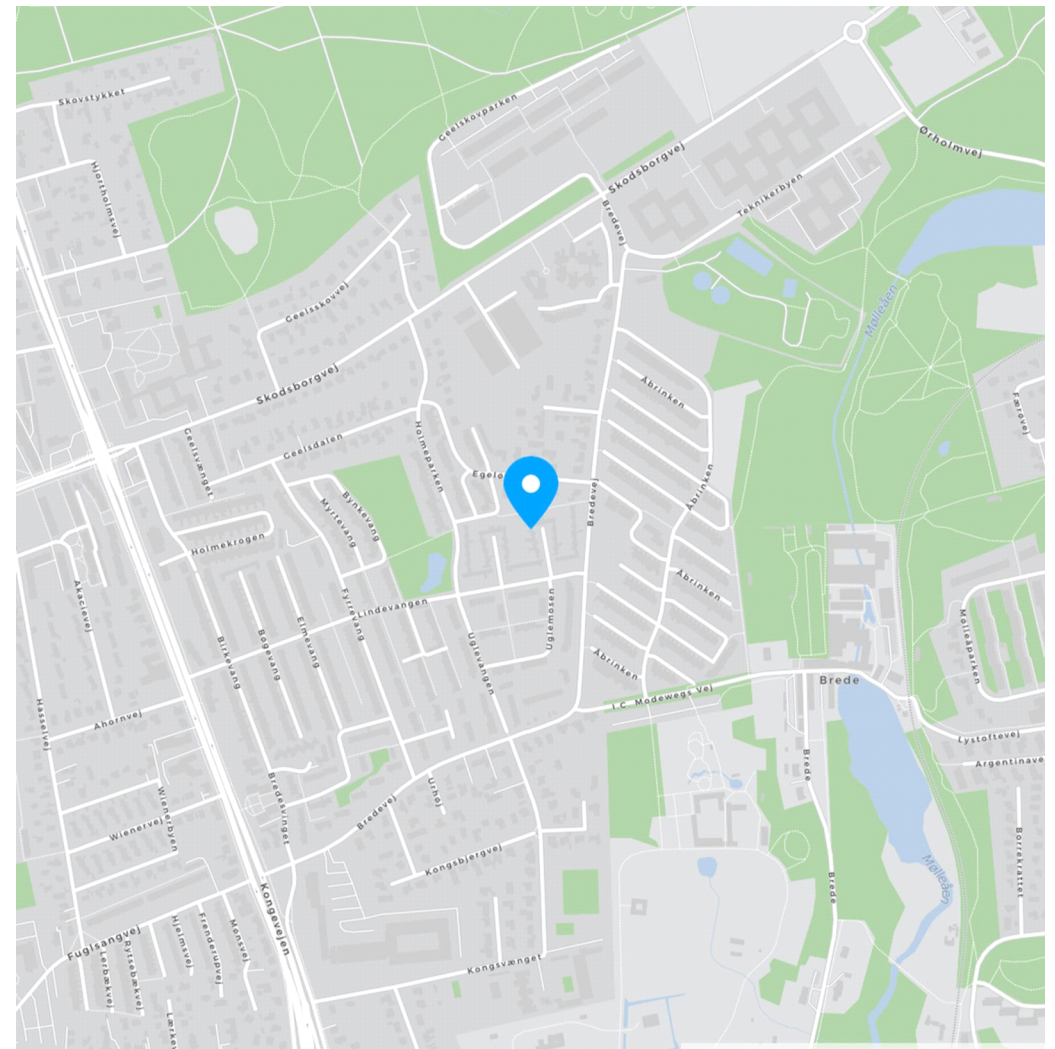
Dato: 10.11.2025



Adresse: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 10.11.2025



Adresse: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	3 abæ Virum By, Lundtofte
BFE-nr.:	2063227
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1957

Arealer*

Grundareal:	475 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.05.1945 lbnr. 1815-04 Dok om skråninger mv, Vedr 3A, 3QM
Nr. 2 lyst d. 02.11.1954 lbnr. 32085-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Lyst
påtegning 02.09.2003 - jf. lokalpl. 176
Nr. 3 lyst d. 16.03.1955 lbnr. 2808-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 28.05.1955 lbnr. 5852-04 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 5 lyst d. 10.06.1955 lbnr. 6132-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Rette
løbenr.6192
Nr. 6 lyst d. 10.06.1955 lbnr. 6133-04 Dok om gangsti mv
Nr. 7 lyst d. 17.02.1956 lbnr. 1798-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 8 lyst d. 02.09.2003 lbnr. 31831-04 Lokalplan nr. 176 SERVITUTTEN FINDES
IKKE I AKTEN
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Lokalplan nr. 176
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.682.000 kr.
Grundværdi:	4.616.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.545.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.692.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 1.770,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmekonsum for 2024 er oplyst til kr. 6.328

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.



Adresse: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.183	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	24.742	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	7.075	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	4.385			
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	7.551.015
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	95	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Jordgebyr - kommunen	kr.	5			
Sugning af regnvandsbrønde	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1 år		62.384			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.164 md./ 469.966 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.122 md./ 385.469 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Lindevangen 83, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0093
Ejerudgift/md.: kr. 5.199

Dato: 10.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Egeparkens Grundejerforening Hanne Hampe-Mogensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Atlas

Ovn mrk. AEG

Kogeplade mrk. AEG

Emhætte

Mikroovn mrk. Samsung

Opvaskemaskine mrk. ASKO

Vaskemaskine mrk. LG

Tørretumbler mrk. Electrolux

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 mavefornemmelse.