

Bakkevej 37B, 2830 Virum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**152**
Kontant	**9.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**6.286**	Grund m^2	**890**
Byggeår/ombygget	**1962/2008**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **358OR0152**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. +45 71908190 / www.realmaeglerne.dk/virum

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Bakkevej 37B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0152
Ejerudgift/md.: kr. 6.286

Dato: 13.07.2026



Tilbagetrukket på en charmerende og ugeneret grund i Furesøkvarteret finder du denne dejlige 60'er villa i et plan.

God entré med garderobeplads. Herfra adgang til to badeværelser med de samme nydelige lyse fliser. Herudover tre gode værelser og en trappe til kælderen.

I den anden ende af huset findes ejendommens hjerterum - den store lyse stue med åben pejs og mange gulv-til-loft vinduer med udsigt til den frodige have. Stuen byder på mange indretningsmuligheder og med særdeles god plads til både spisning med middagsgæster samt sofastue og hyggekroge. Der er endda plads til at sætte en væg op i den ene del af stuen, hvis man ønsker sig et ekstra værelse.

I forbindelse med stuen finder man også det nydelige og funktionelle køkken med god skabsplads. Man kan nemt vælte væggen ind til stuen, hvis der ønskes et stort køkken-alrum.

Der er fra stuen udgang til en solrig terrasse mod sydvest og med adgang til en frodig og ugeneret have.

Kælderen fungerer næsten mere som en underetage, idet der er et yderst anvendeligt og stort værelse med masser af lys grundet vinduerne mod syd. Herudover et viktualierum, depotrum og et bryggers/fyrrum.

Huset fremstår i god stand. De fleste vinduer er skiftet i ca. 2008 i forbindelse med en tilbygning. Ejendommen opvarmes med naturgas.

Ejendommen er beliggende på en attraktiv vej i Furesøkvarteret tæt på smuk natur i form af Furesøen og Malmmosen. Forenden af vejen er der mulighed for at gøre sig de daglige indkøb i den lokale Brugsen. Herudover er der kort afstand til Virum Torv med mange andre muligheder for indkøb samt adgang til Virum Station. Der er gode institutioner indenfor kort afstand og det samme er Virum Skole.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Bakkevej 37B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0152
Ejerudgift/md.: kr. 6.286

Dato: 13.07.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Bakkevej 37B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0152
Ejerudgift/md.: kr. 6.286

Dato: 13.07.2026

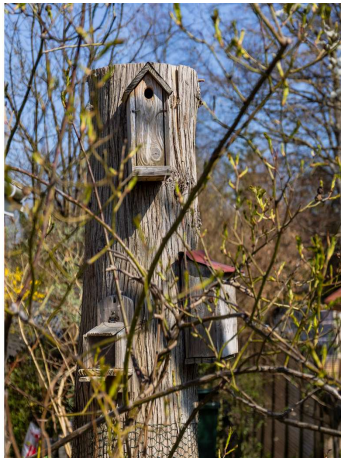














COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

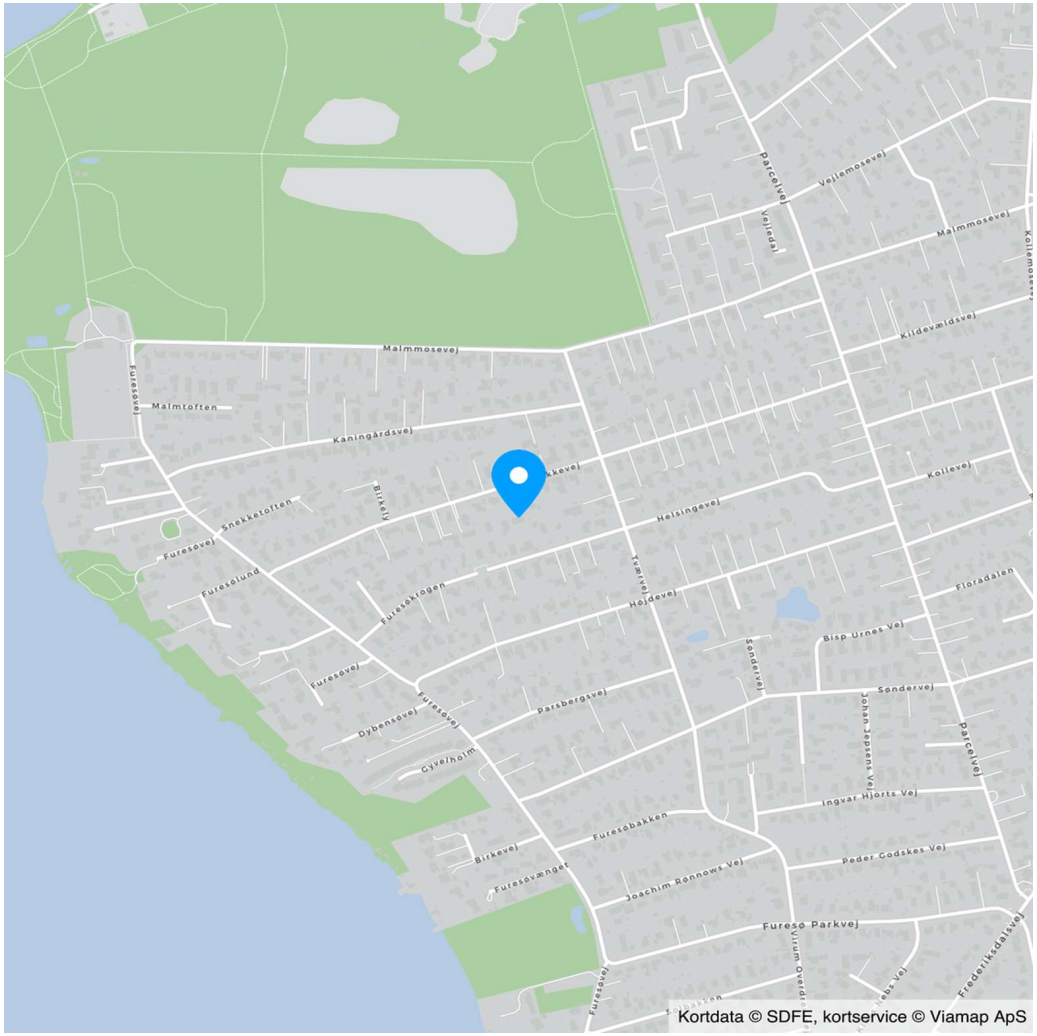
RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Bakkevej 37B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0152
Ejerudgift/md.: kr. 6.286

Dato: 13.07.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Bakkevej 37B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0152
Ejerudgift/md.: kr. 6.286

Dato: 13.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	30hl Virum By, Virum
BFE-nr.:	2077235
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.301.000
Grundværdi:	5.564.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.640.800
Grundlag for grundskyld:	4.451.200

Arealer**

Grundareal:	890 m^2
Boligareal i alt:	152 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	76 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 24.09.1959 - Dok om forbud mod bebyggelse af 3,5 m bred jordstrimmel
- Nr. 2: 03.10.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 4.2.60 - Furesøvej/Parcelvej
Lokalplan 232 - Furesøkvarteret

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

(De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Bakkevej 37B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0152
Ejerudgift/md.: kr. 6.286

Dato: 13.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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.: 30.100 Forbrug: 2.565 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Bakkevej 37B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0152
Ejerudgift/md.: kr. 6.286

Dato: 13.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	33.868
Grundskyld	kr.	29.823
Renovation	kr.	4.100
Rottebekæmpelse	kr.	144
Husforsikring - Anslået	kr.	7.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	75.435

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	10.066.267

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.384 md. / 652.604 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.163 md. / 529.959 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: 09.07.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 230.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret - byzone
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdi
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau X jf. oplysninger fra 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.

Olietank
Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen findes en aktiv olietank.
Jævnfør BBR-ejermeddelelsen skal denne afmeldes. Køber må forvente udgifter hertil.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og (i følsomt indvindingsområde) jf. ejendomsdatarapport.

Frivillig grundejerforening
Tilhørende ejendommen er der en grundejerforening, som det er frivilligt at være medlem af.
Årligt kontingent udgør kr. 300.
Ønsker man flere informationer om grundejerforeningen, kan dette læses på grundejerforeningens hjemmeside: www.furesoekvarteret.dk.

Brændeovn
[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

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.