

## Salgsopstilling

Adresse: Vangeledet 58, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 15.795.000Sagsnr.: EK-0009-1496  
Ejerudgift/md.: kr. 10.237

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Opdag denne perle af et hjem på Vangeledet 58, hvor moderne bekvemmeligheder møder idyllisk landsbystemning. Huset fra 2013 indeholder 215 kvadratmeter bolig samt 115 kvm lys kælder. Med syv behagelige rum, som kan indrettes efter behov, er huset er det perfekte valg for den pladskrævende familie.

Huset er beliggende i et idyllisk og fredeligt område, hvor man både er tæt på naturen men også på alle byens faciliteter. Fra huset kan du nyde synet af stråttækte gårde og glæde dig over fuglekvidder i haven og kvækkende frøer fra det nærliggende gadekær, mens du stadig er indenfor gåafstand til skoler, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport.

Stueetagen er hjertet i hjemmet. Her er en imponerende loftshøjde, der sammen med det naturlige lysindfald skaber en luftig og indbydende atmosfære. Det store køkken/alrum er perfekt til familiehygge og middage, mens stuen med naturgaspejs og udgang til den sydvestvendte terrasse inviterer til afslapning og samvær.

På første sal finder du en hyggelig TV-stue og fire charmerende værelser, alle med dobbelte Velux-vinduer og indbyggede skabe. Det store badeværelse med rainshower og skøn udsigt over nærområdet komplementerer morgenrutinen for hele familien.

Kælderen er lys med god loftshøjde og yderst anvendelig. Den byder på et stort multifunktionelt rum, der kan tilpasses familiens behov, et praktisk vaskerum, et stort ekstra opbevaringsrum samt et indbydende bad og toilet.

I alle rum på alle husets etager er der vandbåren gulvvarme. Huset har desuden centralstøvsuger og et effektivt ventilationsanlæg, der sikrer et behageligt indeklima året rundt. Haven er indrettet til leg og afslapning med mulighed for at etablere et orangeri eller drivhus.

Beliggende tæt på naturen, en kort gåtur fra stationen og lokale indkøbsmuligheder samt tæt på nogle af landets bedste skoler, understøtter dette hjem skønne hjem på alle måder den moderne families rekreative og praktiske behov.

### 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: Kim Hougaard

Adresse: Vangeledet 58, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 15.795.000

Sagsnr.: EK-0009-1496  
Ejerudgift/md.: kr. 10.237

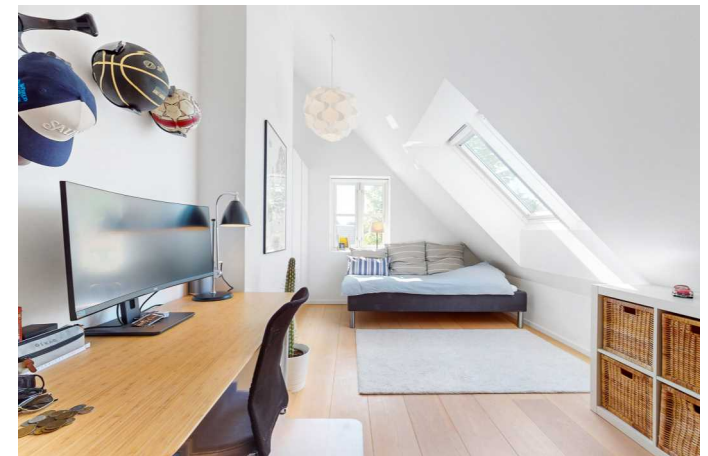
Dato: 31.08.2024



Adresse: Vangeledet 58, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 15.795.000

Sagsnr.: EK-0009-1496  
Ejerudgift/md.: kr. 10.237

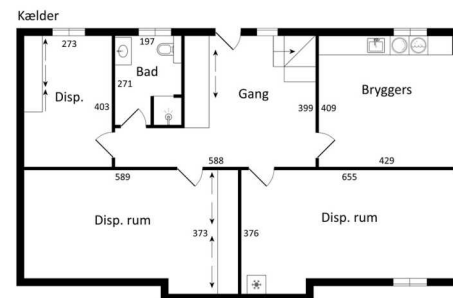
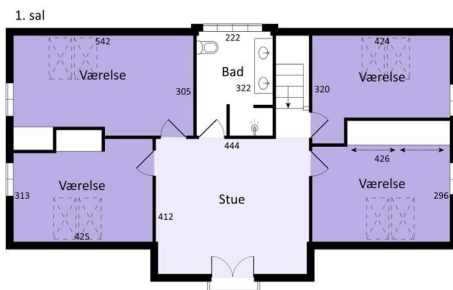
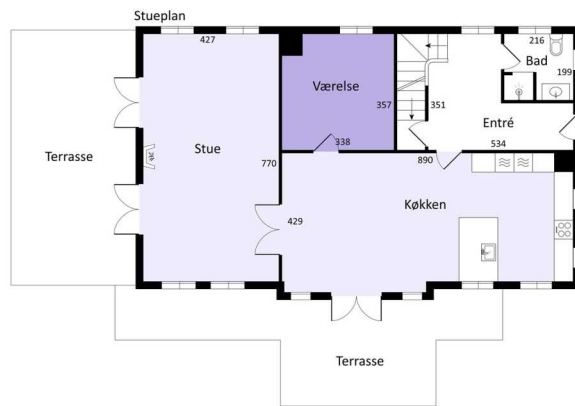
Dato: 31.08.2024



Adresse: Vangeledet 58, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 15.795.000

Sagsnr.: EK-0009-1496  
Ejerudgift/md.: kr. 10.237

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vangeledet 58, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 15.795.000Sagsnr.: EK-0009-1496  
Ejerudgift/md.: kr. 10.237

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	9 ls Virum By, Virum
BFE-nr.:	2075043
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	15.012.000 kr.
Grundværdi:	5.049.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	12.009.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.039.200 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	859 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	120 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	89 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	215 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme - Virum Stationsvej/Vangeledet

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 12.11.1952 lbnr. 27590-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 7AK 7CM 7DH 7DI 7ER 7GS 7ET Filnavn: 4\_BC\_354

Nr. 2 lyst d. 13.11.1952 lbnr. 27676-04 Tillægstekst Dok om ren og vedligeholdelse heri snekastning oggrusning i glat føre af visse stier, Vedr 7AK 7CM 7DH 7DI 7ER 7ES 7ET Filnavn: 4\_BC\_354

Nr. 3 lyst d. 13.11.1952 lbnr. 27677-04 Tillægstekst Dok om evt skråninger, Vedr 7AK 7CM 7DH 7DI 7ER 7ES 7ET Filnavn: 4\_BC\_354

Nr. 4 lyst d. 13.11.1952 lbnr. 27679-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4\_BC\_354

Nr. 5 lyst d. 02.02.1953 lbnr. 2618-04 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 7AK 7CM 7DH 7DI 7ER 7ES 7ET, Om resp se akt Filnavn: 4\_BC\_354

Nr. 6 lyst d. 30.11.1953 lbnr. 30452-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, samt udgifter AKT 4\_BE\_471

Nr. 7 lyst d. 07.01.1957 lbnr. 1644-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 4\_BE\_471 - korrekte løbenr. 164

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** NejTilbehør: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: Vangeledet 58, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 15.795.000Sagsnr.: EK-0009-1496  
Ejerudgift/md.: kr. 10.237

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug: 1.305,50 m<sup>3</sup> naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Brændeovne:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antallet af brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

---

Adresse: Vangeledet 58, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 15.795.000

Sagsnr.: EK-0009-1496  
Ejerudgift/md.: kr. 10.237

Dato: 31.08.2024

---

Adresse: Vangeledet 58, 2830 Virum  
 Kontantpris: kr. 15.795.000

 Sagsnr.: EK-0009-1496  
 Ejerudgift/md.: kr. 10.237

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 86.254	Kontantpris/udbetaling	kr.	15.795.000
Grundskyld	kr. 27.063	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	96.650
Husforsikring	kr. 5.100	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr. 4.315	I alt	kr.	15.899.650
Rottebekæmpelse	kr. 104			
Jordflytningsgebyr 2023	kr. 9			
Ejerudgift i alt 1 år	122.845	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.		

#### 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/nettoydelelse 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: 790.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 88.566 md./ 1.062.790 år Netto **ekskl.** ejerudgift 71.563 md./ 858.760 år v/24,99%  
 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 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: 31.08.2024  
 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Vangeledet 58, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 15.795.000Sagsnr.: EK-0009-1496  
Ejerudgift/md.: kr. 10.237

Dato: 31.08.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

**Tilbehør:**

Køleskab - AEG  
Fryser - AEG  
Ovn - Siemens  
Micro-kombiovn - Siemens  
Keramiske kogeplader - Siemens  
Emhætte - Falmecc  
Opvaskemaskine - Blomberg  
Vaskemaskine - Miele  
Tørretumbler - Miele