



REAL

Geelsdalen 8, 2830 Virum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	9.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.768	Grund m2	1.010
Byggeår/ombygget	1955/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **358OR0101**

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: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

På en stor og charmerende hjørnegrund i det hyggelige Brede, ligger denne arkitekttegnede etplansvilla, tegnet af Axel Jürgensen. Her er der lagt særligt vægt på praktik og lysindfald.

Boligen byder jer velkommen i en rummelig entré med god opbevaringsplads. Herfra åbner hjemmet sig mod det lyse og rummelige køkken-alrum, hvorfra der er udgang til en stor sydvestvendt terrasse med udsigt til den farverige og smukke have. Perfekt til lange sommeraftener med grill, familiestunder og gode venner. Fra det elegante AUBO-køkken fra 2018 med gulvvarme, hvide fronter og integrerede hårde hvidevarer, er der endnu en udgang til havens østvendte terrasse. Her kan morgenmaden og frokosten nydes.

Huset byder på hele to opholdsstuer. Den ene ligger i direkte forbindelse med boligens køkken-alrum. Den kan også inddrages til et ekstra værelse, hvis der er behov for 4 værelser. Der findes en lille niveauforskel til ejendommens anden stue, som uden tvivl er husets wow-faktor. Her er der virkelig tænkt over, at få naturen og lyset ind i hjemmet. De mange store vinduespartier får lyset til at strømme ind, imens kan I nyde udsynet til den smukke blåregn.

I den østlige del af huset findes et master bedroom med indbygget skabsvæg og adgang til et dejligt badeværelse. I den vestlige del findes to gode værelser og endnu et nydeligt badeværelse. Det er også fra denne del af huset, I har trappen til den funktionelle kælder. Her gemmer der sig to gode rum, som bliver brugt til værksted, opbevaring, fyrrum og vaskeri.

Grunden er hele 1.010 m² og byder på carport med integreret skur. Foran ejendommen er der plads til ca. 3 biler og cykler. Man kan godt mærke, at nuværende ejer har beboet ejendommen i mange år og kælet for detaljerne. Haven er smuk hele året rundt og tilmed nem at holde. Den er også meget ugeneret uden indkig fra naboer.

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: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 03.09.2025

Beliggenheden er ideel for børnefamilier, da der er flere daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner i nærheden. Bl.a. ligger Kongevejens Skole blot ca. 900 meter væk.

Naturskønt område med Geelskov som nabo og med Ravnholm, Mølleåen og Brede Sø lige i nærheden. Her svæver rovfuglene over trætoppene, mens fuglene kvidrer lige uden for dit vindue. I kan gå til Brede Station, med de hyggelige og populære spisesteder som Brede Spisehus og Høkeren. Indkøbsmulighederne er mange med både Virum Torv og Geels Plads ca. 1 km væk.

Dette hjem er perfekt for dig, der ønsker god plads i et skønt område med nem adgang til både natur og byliv.

Adresse: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

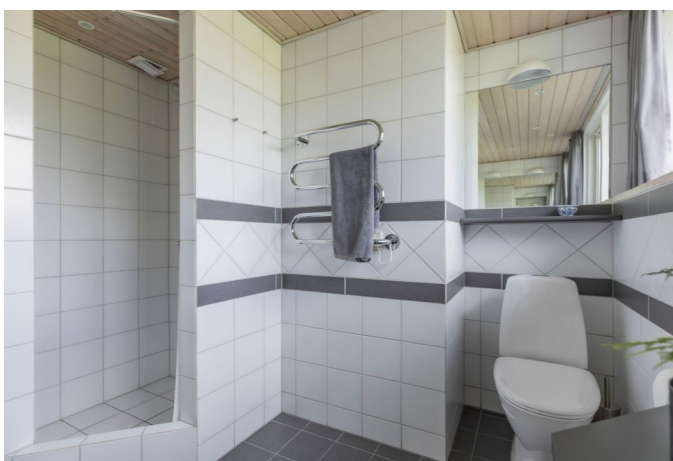
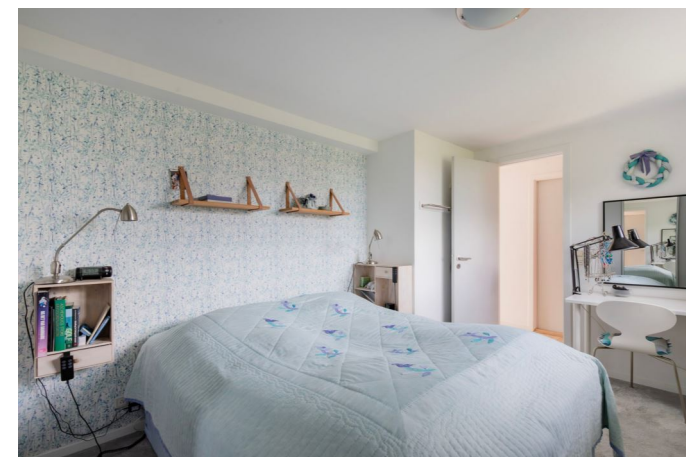
Dato: 03.09.2025



Adresse: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

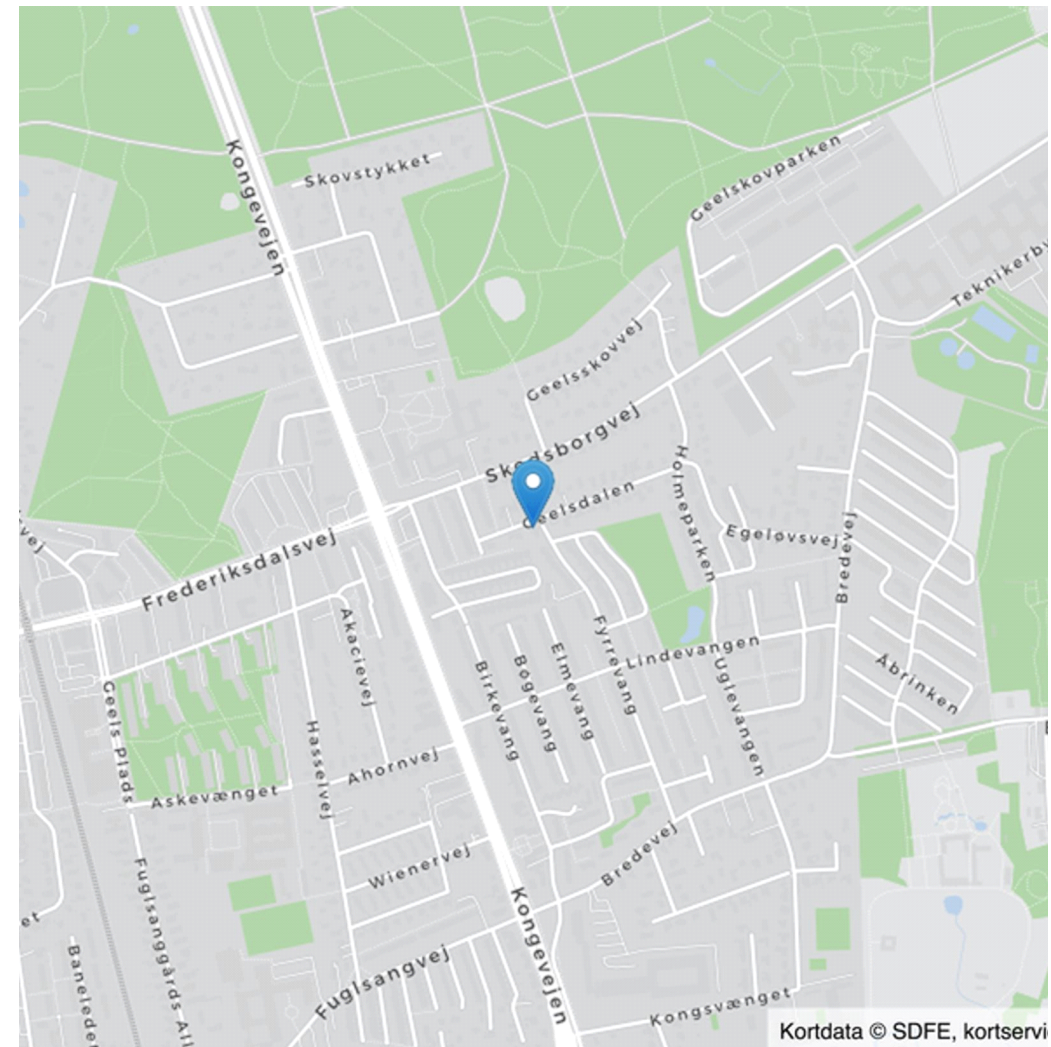
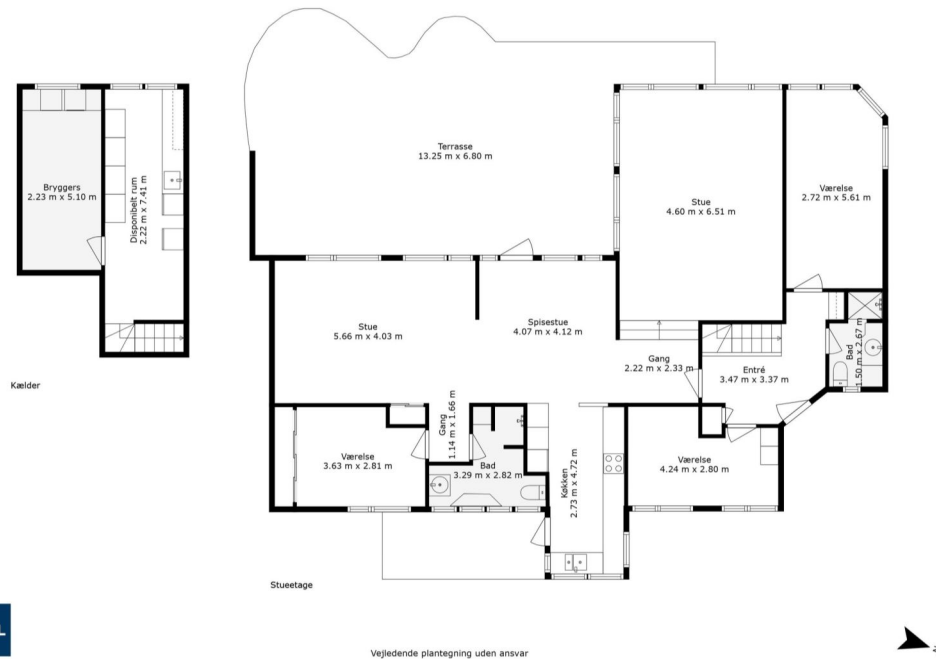
Dato: 03.09.2025



Adresse: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 03.09.2025



Adresse: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 3 zg Virum By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.: 1301382
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1955/2022

Arealer*

Grundareal: 1.010 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 34 m²
Carport: 23 m²

* 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. 26.03.1942 lbnr. 18880-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 3OY
Nr. 2 lyst d. 20.11.1945 lbnr. 14239-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 28.09.1951 lbnr. 15363-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 11.10.1951 lbnr. 16411-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 25.11.1953 lbnr. 29980-04 Dok om forbud mod bebyggelse mv, Vedr 3ZF
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.104.000 kr.
Grundværdi: 5.375.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.683.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.300.000 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: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

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 4.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 2.082,70 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.984	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	28.810	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	6.869	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	166	I alt	kr.	9.566.808
Renovation	kr.	4.385	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			
Ejerudgift i alt 1 år		69.220			

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.186 md./ 614.226 år Netto **ekskl.** ejerudgift 41.539 md./ 498.474 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 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: 28.08.2025
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: Geelsdalen 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 358OR0101
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 03.09.2025

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: Grundejerforeningen Geelsdalen

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Liebherr

Fryser mrk. Whirlpool

Kogeplade mrk. Witt

Ovn mrk. Vestfrost

Emhætte mrk. Thermex

Opvaskemaskine mrk. Asko

Tørretumbler mrk. Miele

Quooker

BWT afkalkningsanlæg

Gardiner

Oplysninger om løsøre som ikke medfølger:

Vaskemaskine mrk. Miele

Ruminddeling i køkkenskuffer

Abetræ i haven

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.