



REAL

Pergolavej 10, 2830 Virum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	9.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.861	Grund m2	615
Byggeår/ombygget	1948/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0080**

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: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet familievilla i smukke omgivelser med ca. 204 etagemeter!

På en blind vej, der fører jer ned til Den Grønne Sti, ligger denne charmerende og arkitekt tegnede familievilla, tegnet af Johannes Paludan. Det arkitektoniske og de fine skodder kan lede tankerne til det sydlandske, men det passer også rigtig fint til denne idylliske beliggenhed. Herfra kan I nemlig gå eller cykle til de smukke marker lige rundt om hjørnet, Furesøen eller Bådudlejningen ved Frederiksdal.

Det er værd at bemærke, at det ene værelse på ca. 20 m² øverst i den nordlige del af huset er yderst brugbart, men ikke en del af boligarealet på 138 m². Ejendommen snyder og overrasker derfor positivt, hvis I søger god plads og mange værelser. I alt får I ca. 204 etagemeter!

Huset byder på en rummelig og højloftet entré med et nydeligt badeværelse og trappe til et værelse. Herudover er adgang til ejendommens store og lyse stue med brændeovn og udgang til den store træterrasse og fine have. Den vender syd og vest og giver gode muligheder for solbadning og grillaftener. I forbindelse med stuen finder I køkkenet, hvor der ligeledes er udgang til en terrasse. Det er den hyggelige østvendte med masser af morgensol og udsigt til grønne haver. Det er også i denne ende af huset I finder endnu et badeværelse samt adgang til 4 gode værelser. I kan også tage trappen ned i den særdeles brugbare kælder med gode rum, vaskekælder, masser af opbevaringsplads samt endnu et badeværelse. Alle badeværelser har gulvvarme.

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: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 17.11.2025

Ejendommen er fra 1948 og fremstår charmerende med de blå skodder. Der opvarmes med naturgas, men der er netop indlagt fjernvarme, så de nye ejere kan forvente at overgå hertil inden længe og formentlig kunne opgradere energimærket.

I haven er der masser af gammel beplantning. Her finder I bl.a. æbletræer, roser og rododendron. Der er plads til både gyngestativ og trampolin samt masser af opbevaring i skur og garage.

Yderst attraktiv beliggenhed på blind vej og hvor Den Grønne Sti sikkert kan føre jeres børn i skole på Hummeltofteskolen. I nærområdet er der masser af natur i form af skov, Furesøen, Åmosen og Lyngby Sø. Der er let adgang til indkøb ved Sorgenfri Torv eller Virum Torv. S-toget ved Sorgenfri kan føre jer til København H på under 20 min.

Adresse: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

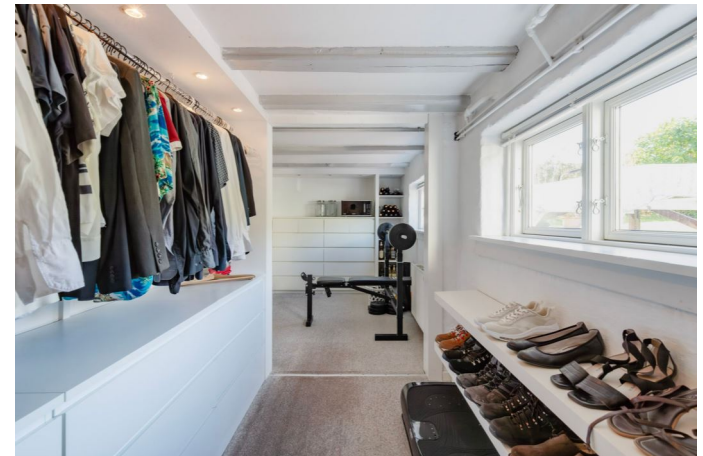
Dato: 17.11.2025



Adresse: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

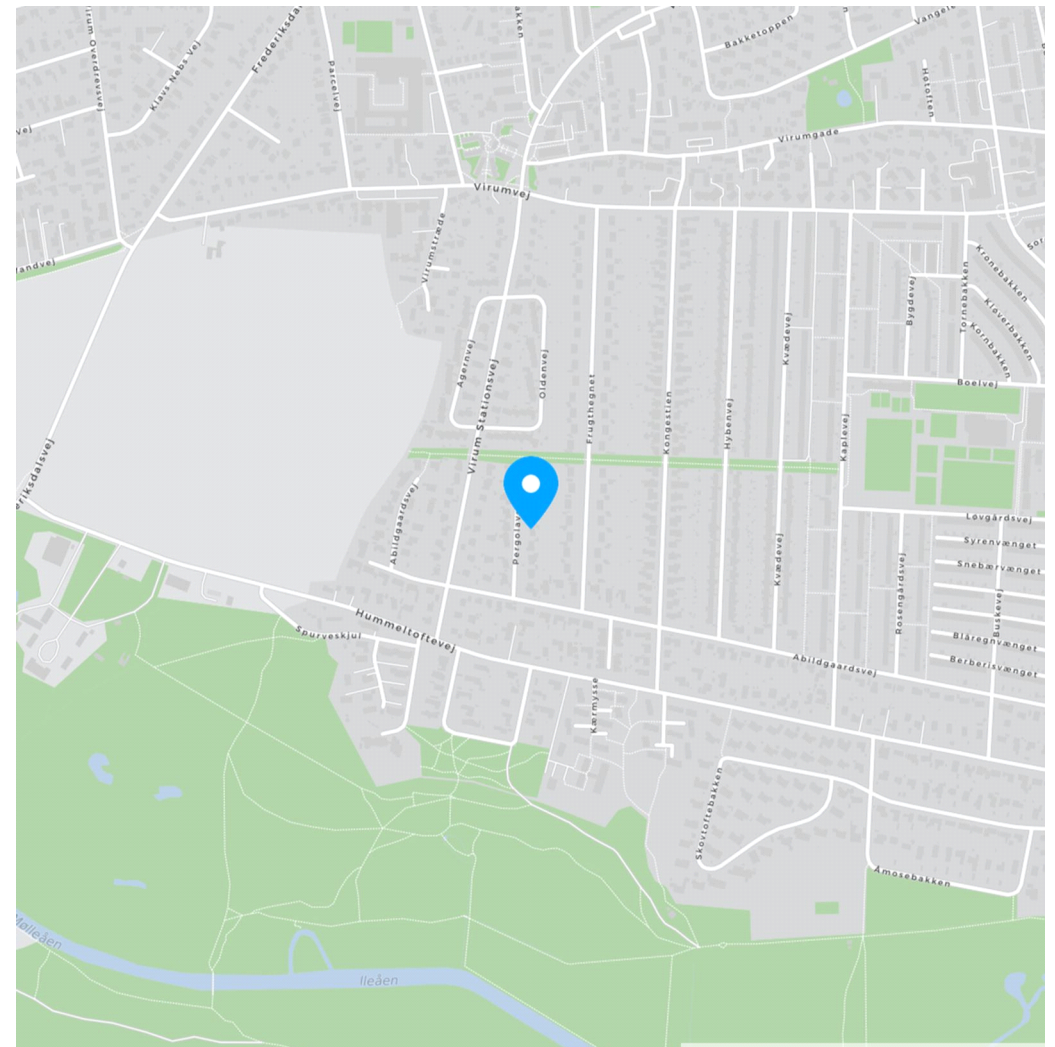
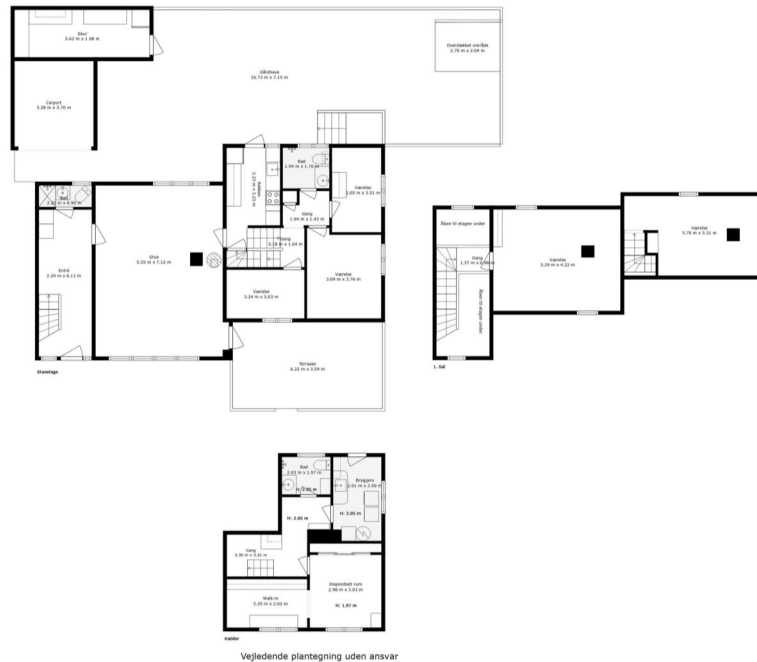
Dato: 17.11.2025



Adresse: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 17.11.2025



Adresse: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 15 em Virum By, Sorgenfri
BFE-nr.: 2102568
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1948/2000

Arealer*

Grundareal: 615 m²
Boligareal i alt: 138 m²
- heraf udnyttet tagetage: 20 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 46 m²
Garage: 16 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.002.000 kr.
Grundværdi: 5.175.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.401.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.140.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.09.1922 lbnr. 4930-04 Dok om hegn, hegnsmur mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 2 lyst d. 08.05.1946 lbnr. 2416-04 Dok om skråninger
Nr. 3 lyst d. 01.10.1946 lbnr. 14611-04 Dok om bebyggelse mv
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdataraapporten

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: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.900 Forbrug: 2.966,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs/Brændeovn
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 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 5.
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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.648	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.195.000
Grundskyld	kr.	27.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.758	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.050
Renovation	kr.	4.385			
Skorstensfejning	kr.	667	I alt	kr.	9.260.119
Jordgebyr	kr.	5			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	132	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.		

Ejerudgift i alt 1 år 70.333

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: 460.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.050 md./ 576.597 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.412 md./ 472.939 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: 14.11.2025
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: Pergolavej 10, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 358OR0080
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 17.11.2025

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
Realkredit Danmark/2,2% Obligationslån	Obligationslån	3.148.000	3.148.000	3.164.823	DKK	2,17	85.626	27,00	2,68			Nej	
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	1.203.000	1.226.685	1.217.948	DKK	2,71	48.202	28,25	3,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. LG
Fryseskab mrk. Electrolux
Komfur mrk. Gram
Emhætte mrk. Thermex
Opvaskemaskine mrk. Asko
Vaskemaskine mrk. Miele
Tørretumbler mrk. AEG

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.