



REAL

Skodsborgvej 42, 2830 Virum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	7.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.449	Grund m2	981
Byggeår/ombygget	1947/1980	Energimærke	B

Sagsnr. **358OR0096**

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: Skodsborgvej 42, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0096
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 30.12.2025

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. 71908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

REAL



Beskrivelse:

På hjørnet af Holmeparken og Skodsborgvej finder I denne skønne ejendom, som nu efter 36 år er klar til at finde sin nye ejer. Her får I en fantastisk beliggenhed i Virum med Geelskov nærmest lige uden for døren samt Brede, Mølleåen og Kongevejens Skole indenfor 10 minutters gang.

Velkommen til Skodsborgvej 42!

Boligen byder på en rummelig og lys entré med god plads til overtøjet. Her findes også et nydeligt toilet, som kunne udvides til et badeværelse, hvis nødvendigt. Køkkenet er godt vedligeholdt i lyse elementer og en solid bordplade. Det ligger i forbindelse med en skøn spisestue, hvorfra der er udgang til husets store og solrige træterrasse. Fra køkkenvinduet og spisebordet kan I nyde udsigten til trætoppene i Geelskov og måske endda se en Musvåge. Stueplan byder tilmed på to gode værelser.

Trappen tager jer til en fantastisk førstesal, hvor lyset strømmer ind fra syd gennem det store vinduesparti. Her er en særdeles hyggelig opholdsstue med brændeovn og en betagende udsigt helt til Frilandsmuseet og Mølleåens højeste træer. Her er der plads til hyggelige stunder med venner og familie. Der findes også et stort værelse, som kan benyttes efter behov.

Husets underetage følger en ny dimension til ejendommen og er mere end bare en kælder. I store dele er der lagt gulvvarme, der er etableret et nyere badeværelse i 2022 og her findes et af ejendommens bedste værelser med masser af lys og direkte udgang til haven. Herudover er der tre gode disponible rum med bl.a. viktualierum/vinkælder, bryggers og opbevaringsrum. Den oprindelige garage er inddraget til kælder og giver et væld af opbevaringsmuligheder. Fra den nordlige side af huset er der også udgang til haven.

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: Skodsborgvej 42, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0096
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 30.12.2025

Grunden er stor og da huset er placeret midt på grunden, giver det jer gode muligheder for at indrette haven, som I ønsker. Der er eksempelvis god plads til gyngestativ eller trampolin, hvis I har børn. Haven er hyggeligt indrettet med gamle træer og buske der blomstrer smukt i foråret og om sommeren. Den store træterrasse har god plads til hyggelige stunder i solen og det store græsareal rummer plads til sommerens havefester.

Derudover findes der på grunden et drivhus, to gode parkeringspladser og en garage med plads til bil og opbevaring.

Ejendommen er bygget i 1947 og senere i 1980 er førstesalen bygget på. Der er installeret luft til vand varmepumpe som varmekilde og med en brændeovn på førstesal som alternativ opvarmningskilde. På sydsiden af taget er der solceller, som giver jer en stor årlig besparelse i elektricitet.

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: Skodsborgvej 42, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0096
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 30.12.2025



Adresse: Skodsborgvej 42, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0096
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 30.12.2025





Adresse: Skodsborgvej 42, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0096
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 30.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	3 pv Virum By, Lundtofte
BFE-nr.:	2063053
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1947/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.750.000 kr.
Grundværdi:	1.753.800 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.000.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.134.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	981 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Garage:	26 m ²

* 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. 02.05.1945 lbnr. 1814-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 03.06.1946 lbnr. 4645-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 22.06.1946 lbnr. 6268-04 Dok om benyttelse af kælder og gildestue
Nr. 5 lyst d. 03.07.1947 lbnr. 7398-04 ænfri af nedkørsel til kælder garage
Nr. 6 lyst d. 15.12.1948 lbnr. 19285-04 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

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: Skodsborgvej 42, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0096
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 30.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 9.226,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: 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.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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: Skodsborgvej 42, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0096
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 30.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.300	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr. 27.700	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.293
Husforsikring	kr. 5.487	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Grundejerforening, anslået	kr. 100			
Renovation, anslået	kr. 4.135	I alt	kr.	8.056.143
Jordgebyr, anslået	kr. 10	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.		
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr. 150			
Skorstensfejer, anslået	kr. 500			

Ejerudgift i alt 1 år

53.382

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.970 md./ 515.636 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.900 md./ 418.800 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: 30.12.2025
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: Skodsborgvej 42, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 358OR0096
Ejerudgift/md.: kr. 4.449

Dato: 30.12.2025

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:

Afventer oplysninger fra grundejerforeningen

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: Geelsskov Grundejerforening og Vejejerlaug

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Gram

Komfur mrk. Voss

Emhætte mrk. Elisa

Opvaskemaskine mrk. Siemens

Vaskemaskine mrk. Blomberg

Robotplæneklipper mrk. Robomow

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.