

REAL



Egholmsvej 8, 2830 Virum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	234
Kontant	16.350.000	Værelser	7
Ejerudgift	9.322	Grund m ²	1.755
Byggeår	1925	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0147**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

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

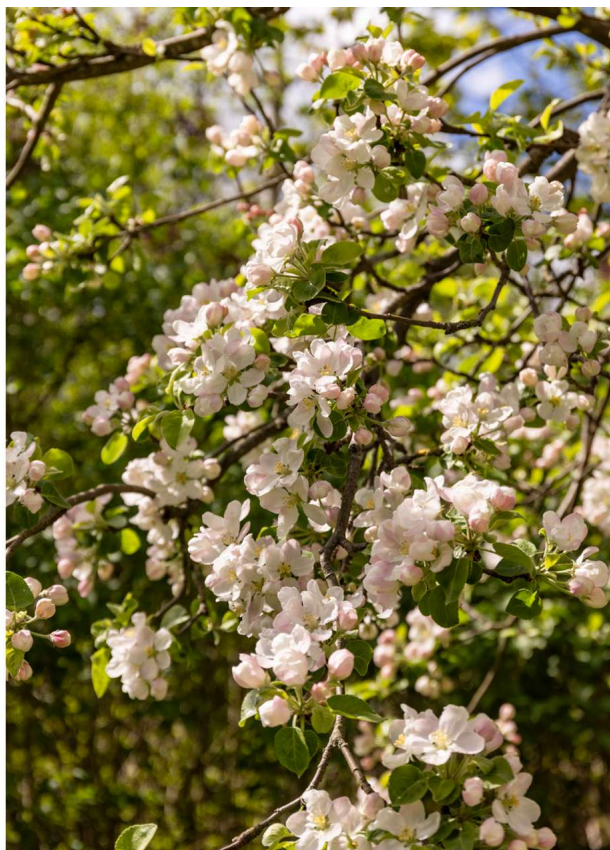
Salgsopstilling

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: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026



Smuk, velholdt herskabsvilla i Virums eftertragtede Skovridergaardskvarter

Skulle man vove en kortfattet beskrivelse af denne herskabsvilla i Virum, kunne man sige, at det er en unik ejendom, der virkelig gør indtryk. Men det vil være synd at stoppe dér. Villaens betagende stemning suppleres af fornuftige opdateringer, så tidløse dyder som lys og plads hviler på et fundament af moderne komfort. I sig selv tilbyder huset hele 344 anvendelige etagemeter, og udeområderne imponerer med en stor, næsten parklignende have. Endnu vigtigere er det, at ejendommen ligger fremragende i Virum, i Skovridergaardskvarteret, som grænser op til Geel Skov.

Et kig på kvarteret demonstrerer straks, hvorfor netop dette nabolag hører til områdets mest populære. Vejen er lukket og fredelig, og mens I har 150 meter til skovbrynet i nord, er der også kun få hundrede meter til S-togsstationen i bymidten i syd. Lokalt finder I en god folkeskole og ligeledes et godt gymnasium, og med dagtilbud samt indkøbsmuligheder i nærheden er der ikke noget, I kommer til at mangle i dagligdagen. Endnu bedre er det, at I hurtigt kan komme omkring i Storkøbenhavn, ligesom lufthavnen er nået på under en time med offentlig transport. Kollemosen og Furesø ligger desuden i nærheden, og på nabovænet ligger den lokale Skovridergaardens Tennisklub.

Den klassiske patriciervilla præsenterer sig smukt med røde murstensfacader, småsprossede vinduespartier i kernetræ og et elegant mansardtag, som hører til ejendommens originale detaljer fra 1925. Den omhyggelige håndværkstradition er en grundværdi for ejendommen, og den karakteristiske tagkonstruktion kaster endnu en fordel af sig – nemlig en klassisk mansardetage. Dermed undgår I skrævægge på førstesalen, som med 2,8 meter til loftet er mindst lige så herskabelig i sit anslag som den øvrige bolig. Den pladskrævende familie får de bedste betingelser med fire store værelser og to tidløse badeværelser, hvoraf det ene ligger i underetagen – blandt andet sammen med et værksted, et stort alrum og et ekstra disponibelt rum i boligstandard.

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: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026

En elegant trappe forbinder etagerne i den indbydende hall, og alligevel er boligens fremmeste træk de imponerende opholdsrum. De tre store stuer en suite gør indtryk med klassiske detaljer som dekorativ stuk og plankegulve. Som komplement blev køkkenet i 2018 moderniseret i et afvæbnende design, som spiller flot sammen med ejendommens historiske charme. Intet sted mærkes stemningen dog bedre end i den største stue, hvor en rundet karnap giver jer en smuk udsigt over – og forbindelse til – den sydvendte have. Blandt de høje, gamle træer finder I en betagende bøg foruden blommetræ, valnøddetræ og flere forskellige æbletræer. S-toget triller roligt forbi træerækken på havens vestvendte langside, men ejendommens herlighed overskygger fuldkommen banens nærhed.

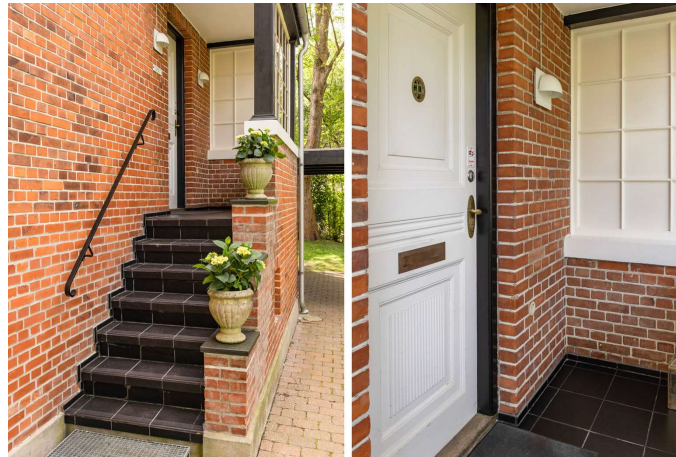
Selvfølgelig skal en villa som denne opleves. Kontakt os for en fremvisning.



Adresse: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026





Adresse: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026

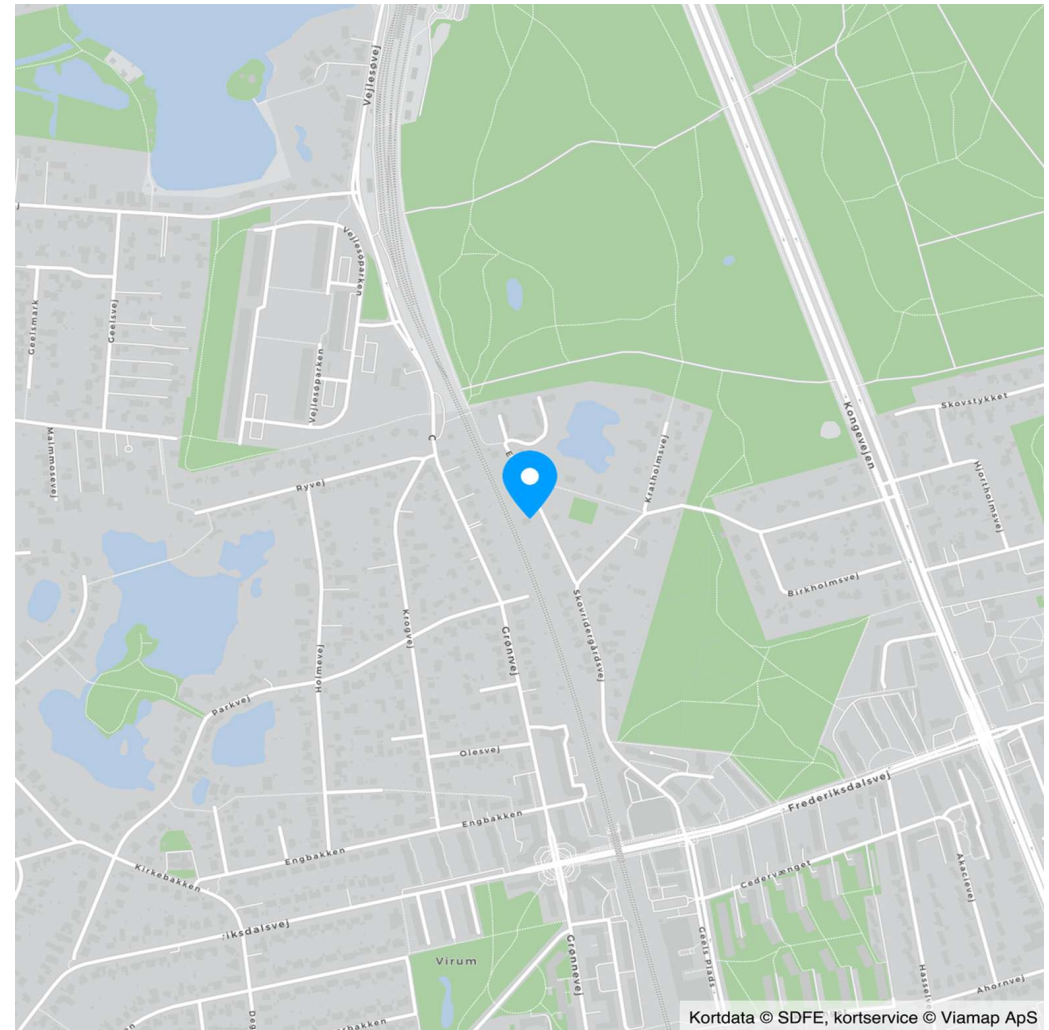




Adresse: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026



Adresse: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 18af Virum By, Virum
BFE-nr.: 2076477
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 11.337.000
Grundværdi: 9.351.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.069.600
Grundlag for grundskyld: 7.480.800

Arealer**

Grundareal: 1.755 m²
Bolgareal i alt: 234 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 124 m²
Carport: 38 m²

** 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: 07.11.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6L-6410) Delaflyst f.s.v. angår § 2,d.20.3.00.
- Nr. 2: 07.11.1917 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt årlig vejafgift, Om resp se akt, (6L-6410) Delaflyst f.s.v. angår § 2,d.20.3.00
- Nr. 3: 15.03.2000 - Lokalplan nr. 146 Tillige anden ejendom anm: hæftelse/serv.

Planer

Kommuneplan 4.1.60 - Skovridergårdsvej
Lokalplan 146 - Lokalplan for et område ved Egholmsvej, Kratholmsvej og Skovridergårdsvej i Virum bydel

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Komfur (Siemens, Gas), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Emhætte (Falmec), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
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.: 40.600 Forbrug: 4.097 m3

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har brugt mindre end det i energimærke angivet. Sælger har brugt 2.798 m3 til kr. 29.163,39.

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 salgsoptillingens 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



Adresse: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	46.812	Kontantpris	kr.	16.350.000
Grundskyld	kr.	50.121	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	99.950
Rottebekæmpelse	kr.	147	I alt	kr.	16.449.950
Renovation	kr.	4.385			
Husforsikring	kr.	9.573			
Grundejerforening	kr.	100			
Jordflytningsgebyr	kr.	5			
Arealleje til BaneDanmark	kr.	719			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	111.862			

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: 820.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 89.463 md. / 1.073.560 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 72.656 md. / 871.871 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: 30.04.2026

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.



Adresse: Egholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 16.350.000

Sagsnr.: 358OR0147
Ejerudgift/md.: kr. 9.322

Dato: 13.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.571.000
Nr. 5: hovedstol kr. 973.500

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Virum Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 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.

Privat fællesvej

Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jvf. Privatvejslovens § 44.

Afblændet olietank

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en inaktiv olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Ang. ejendommens brændeovn

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

Arealleje af Banedanmark

Køber gøres opmærksom på, at sælger har lejet et stykke jordareal af Banedanmark, som sælger betaler årlig leje til - udgiften er medtaget under ejerudgifter. Jordstykket må kun anvendes til have.

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.