



REAL

Grønnevej 101, 2830 Virum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	179
Kontant	13.250.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.222	Grund m ²	724
Byggeår/ombygget	1937/2021	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0168**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 24.08.2026



En helt særlig villa med sydlandsk stemning

Velkommen til en villa, der skiller sig ud fra mængden. Bag den smukke hvide facade og det sortglaserede tegltag gemmer sig en charmerende bolig fra 1937, der i 2021 fik en elegant tilbygning, som er så nænsomt og stilfuldt integreret, at man skulle tro, huset altid har set sådan ud. De klassiske søjler, den store terrasse og de smukke arkitektoniske detaljer giver ejendommen en næsten sydeuropæisk atmosfære – og det er svært ikke at tænke på den som Den Spanske Villa i Virum.

Indretningen:

Indenfor mødes man af en indbydende entré og videre af en stor og stemningsfuld stue, hvor den runde karnap skaber et smukt kig til haven og et dejligt lysindfald. Her finder man også husets fine pejs samt de oprindelige plankegulve, den fine stuk og de smukke rosetter, som tilfører rummet varme og klassisk villa-charme. Desuden er der udgang til sydvestvendt terrasse. Køkken-alrummet er et naturligt samlingspunkt med god plads til både hverdagsliv og gæster samt direkte udgang til en hyggelig terrasse.

Boligen rummer desuden fire gode værelser og to badeværelser, hvilket giver gode muligheder for både familieliv, hjemmekontor og gæster. I den nyere tilbygning er der gulvvarme og her venter boligens helt særlige master bedroom med et eksklusivt badeværelse udført i smukt marmor. Herfra er der direkte udgang til en hyggelig veranda, hvor morgenkaffen næsten kalder på at blive indtaget under åben himmel.

Kælderen er mindst lige så anvendelig og byder på et nydeligt badeværelse, et stort gangareal med gode opbevaringsmuligheder, et lækker disponibelt rum, bryggers og depotrum.

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: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 24.08.2026

Ejendommen:

Villaen er opført i 1937 og fremstår smukt hvidpudset med et markant sortglaseret tegltag. Der er gode muligheder for parkering af biler samt tilhørende nyrenoveret og isoleret garage. Tilbygningen fra 2021 er udført med stor respekt for den oprindelige arkitektur, og resultatet er en harmonisk helhed, hvor nyt og gammelt smelter naturligt sammen.

Udendørs er det især den store, flisebelagte terrasse og de elegante hvide søjler, der sætter scenen. Her får man en skøn overgang mellem hus og have, og med den velplejede plæne, den grønne beplantning og de mange hyggelige opholdssteder føles haven som en lille privat oase. Ejendommen har desuden fjernvarme.

Området:

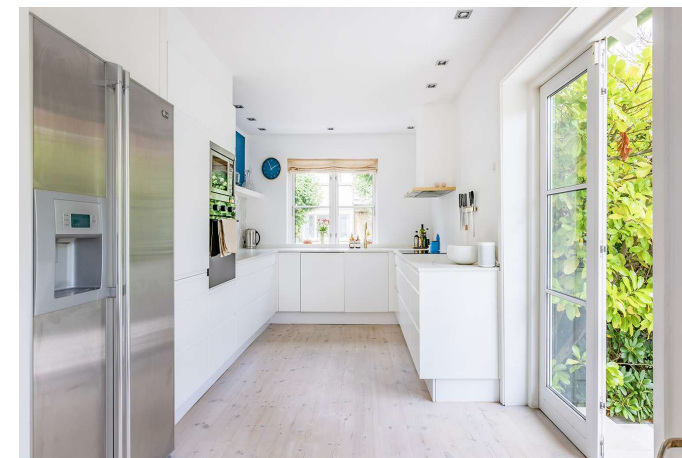
Grønnevej ligger i det attraktive Virum, hvor man får en sjælden kombination af et roligt og grønt villakvarter og nem adgang til hverdagens fornødenheder. Her er kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og Virum Station, mens områdets mange grønne områder og nærheden til blandt andet Furesøen giver rig mulighed for gåture, løbeture og andre udendørsoplevelser.

Det er med andre ord en beliggenhed, hvor hverdagen kan leves i rolige omgivelser, samtidig med at København er inden for bekvem rækkevidde. Og midt i det hele ligger denne helt særlige villa – med klassisk charme, moderne komfort og en stemning, der leder tankerne langt sydpå.

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

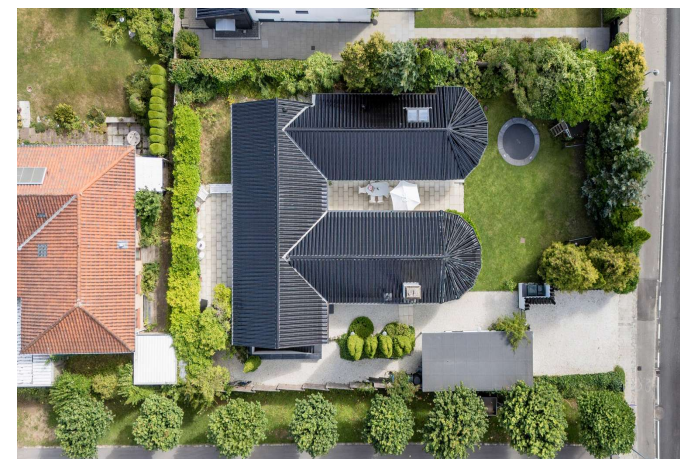
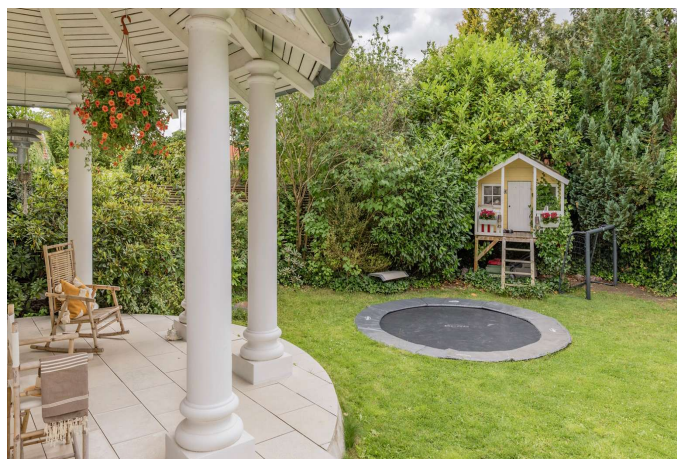
Dato: 24.08.2026



Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 24.08.2026



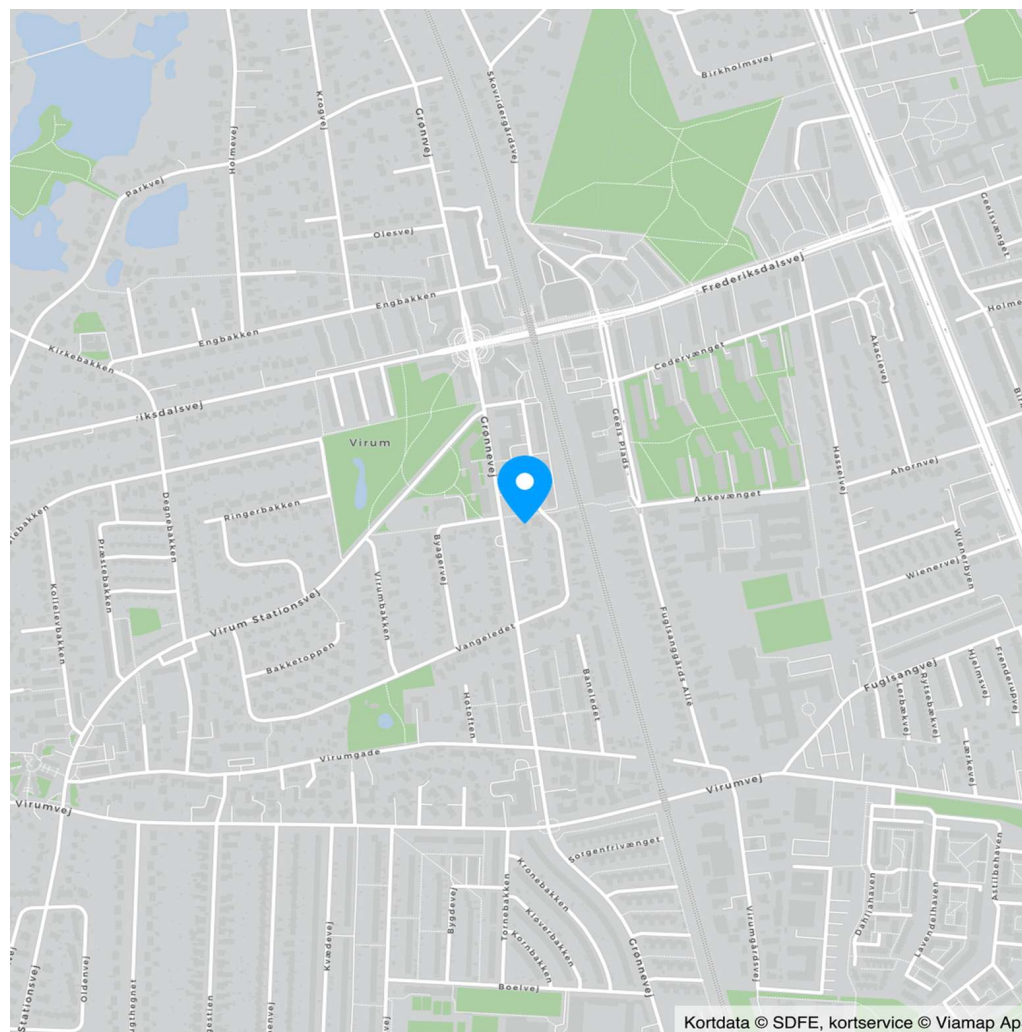
Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 24.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 7ax Virum By, Virum
BFE-nr.: 2074501
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1937/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.264.000
Grundværdi: 4.444.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.411.200
Grundlag for grundskyld: 3.555.200

Arealer**

Grundareal: 724 m²
Boligareal i alt: 179 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 101 m²
Garage: 22 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: 29.07.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 04.09.1937 - Dekl hvorefter kælderen ikke vil blive benyttet til beboelse eller natophold
- Nr. 3: 10.06.1941 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 05.08.2020 - Beplantning og afstand til skel

Planer

Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

4.1.72 - Grønnevej/Vangeledet
4.2.67 - Vangeledet, øst
4.2.71 - Virum Stationsvej/Vangeledet

Kommuneplanstrategi:

2019 - Byudvikling i balance

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Køle/fryseskab (LG), Emhætte, Mikrobølgeovn (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 38.200 Forbrug: 51 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønstre.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: 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: Grønnevej 101, 2830 Virum
 Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
 Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	37.797	Kontantpris	kr. 13.250.000
Grundskyld	kr.	23.820	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 81.350
Renovation	kr.	4.371	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 15.804
Rottebekæmpelsegebyr	kr.	174	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr. 1.000
Husforsikring	kr.	8.500	I alt	kr. 13.348.154
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.				
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	74.663		

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: 665.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 72.214 md. / 866.562 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 58.645 md. / 703.736 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 13.250.000

Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 24.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 2.911.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.912.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. 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 5 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.

Brændeovn

Produktions / installations tidspunktet for ejendommens brændeovn er fra efter 2003 jf. prøv-

ningsattest.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Afvigelser mellem BBR og de faktiske forhold

Køber gøres opmærksom på, at der er afvigelser mellem BBR og de faktiske forhold på ejendommen, idet at arealet på garage/halvtag skønnes ikke at stemme helt overens med BBR. Derudover er skur mod øst ikke anført på BBR.

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 maveforfømmelse.