

Grønnevej 101, 2830 Virum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**179**
Kontant	**12.000.000**	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

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
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. 12.000.000

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

Dato: 16.11.2026





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 lækkert 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 12.000.000

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

Dato: 16.11.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 12.000.000

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

Dato: 16.11.2026









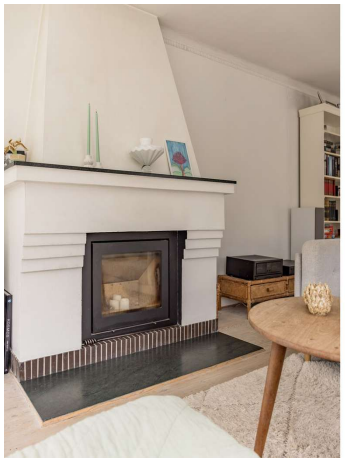
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 12.000.000

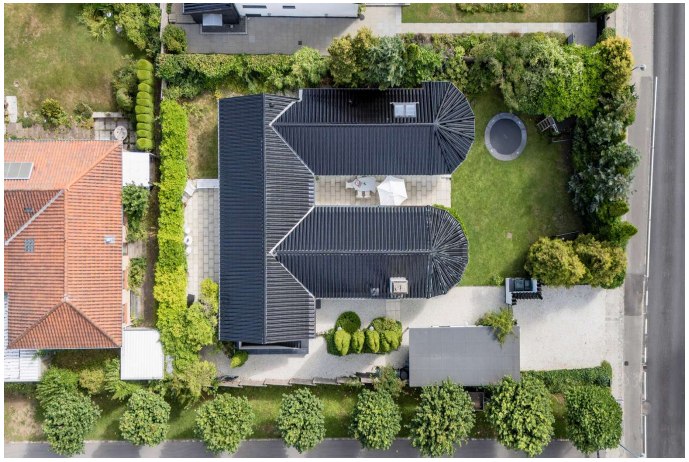
Sagsnr.: 358OR0168
Ejerudgift/md.: kr. 6.222

Dato: 16.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

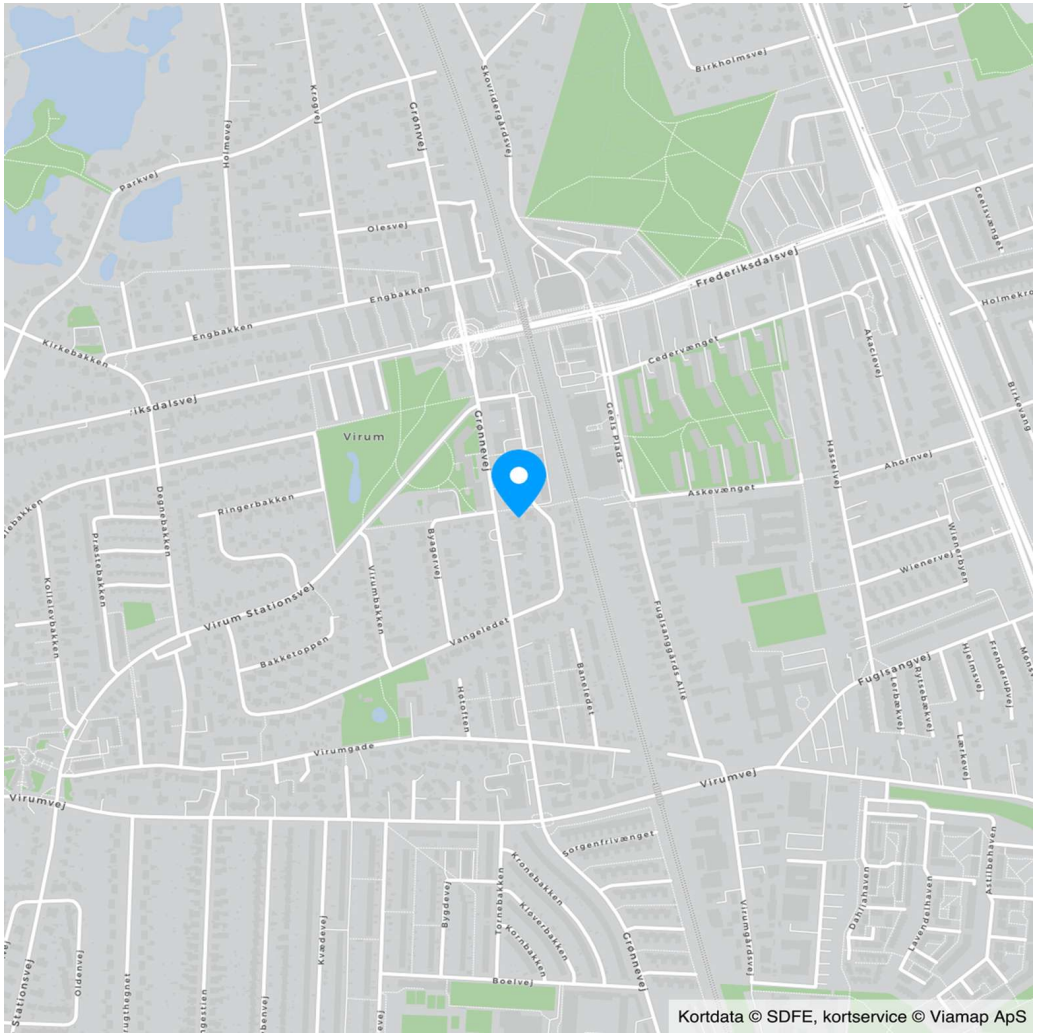
RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 12.000.000

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

Dato: 16.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 12.000.000

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

Dato: 16.11.2026

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, Køle/fryseskab (LG), Kogeplade, 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 12.000.000

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

Dato: 16.11.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 38.200 Forbrug: 51 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 12.000.000

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

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	37.797
Grundskyld	kr.	23.820
Renovation	kr.	4.371
Rottebekæmpelsegebyr	kr.	174
Husforsikring	kr.	8.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	74.663

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.000.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.804
Ejerskifegebyr til grundejerforeingen, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	12.090.654

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.

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 67.158 md. / 805.901 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 54.550 md. / 654.596 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Grønnevej 101, 2830 Virum Kontantpris: kr. 12.000.000	Sagsnr.: 358OR0168 Ejerudgift/md.: kr. 6.222	Dato: 16.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenet.

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. prøvningsattest.

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.

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.