



REAL

Geelsdalen 24, 2830 Virum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	8.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.040	Grund m ²	883
Byggeår/ombygget	1956/1971	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0173**

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: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

Dato: 02.08.2026



Spændende villa i et plan beliggende i skønne Brede med direkte udgang til Holmeparken!

Nu har du muligheden for at få fingrene i en af de få attraktive ejendomme, hvor du fra din have har direkte adgang til Holmeparken. Ejendommen er velholdt og med en indbydende og solrig have. Huset rummer gode værelser og store stuer med masser af plads. Drømmer du om at bo i Brede, bliver det ikke meget bedre!

Indretning:

Denne charmerende ejendom fra 1956 byder på en indbydende entré, et velholdt køkken med spiseplads og masser af skabs- og opbevaringsplads, praktisk bryggers samt et pænt badeværelse med fliser og separat bruseniche. Herudover får I to gode værelser med indbyggede skabe og en hyggelig spise-stue i direkte forbindelse med køkkenet – en oplagt mulighed for at skabe et moderne og rummeligt køkken-alrum, hvis drømmen går i den retning.

I 1971 blev boligen udvidet med en gennemtænkt tilbygning, hvor en mellemgang leder jer videre til en skøn og rummelig dagligstue. Her skaber brændeovnen en varm og hyggelig atmosfære, mens de store vinduespartier inviterer lyset indenfor og giver direkte adgang til den solrige sydvestvendte terrasse. Fra stuen er der desuden adgang til et stort værelse med eget badeværelse og udgang til terrassen – perfekt som forældreafdeling, gæsteafdeling eller til den store teenager.

Planløsningen er både spændende og anderledes, hvilket giver boligen masser af personlighed og gør den til noget helt særligt.

Udenfor venter en særdeles charmerende og frodig have med smuk, gammel beplantning i form af æbletræer, hyben og velduftende roser. Haven emmer af idyl og privatliv, og gennem en lille låge er der direkte adgang til et stort grønt fællesareal med fodboldmål og legeplads – en skøn forlængelse af haven, hvor både børn og voksne kan nyde de grønne omgivelser.

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: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

Dato: 02.08.2026

Ejendommen:

Velholdt etplansvilla fra 1956 med en tilbygning fra 1971. Alle vinduer (inkl. rammer m.m.) mod øst er skiftet sidste sommer – alle med 3 lags energi ruder. Der er naturgasfyr, men jf. kommunens planer om fjernvarme, skulle dette komme til området i 2028. Huset har et nyere avanceret solcelleanlæg med batteri og AI styring – så anlægget helt automatisk tilpasser profilen til vejruddigt, elpriser og ejers typiske forbrugsmønstre. Huset byder tilmed på en overdækket carport samt redskabsskur.

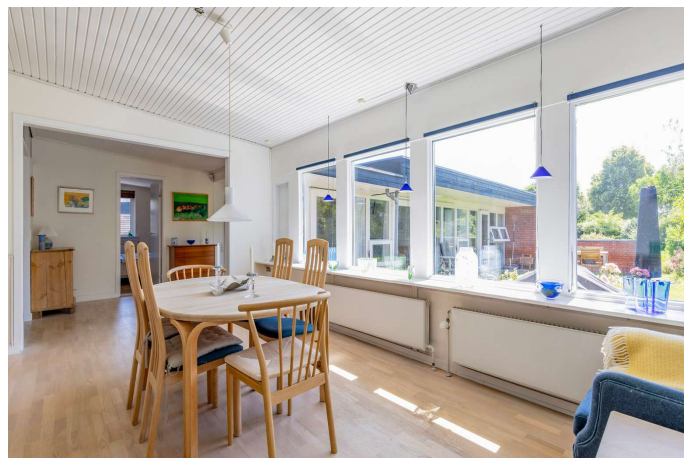
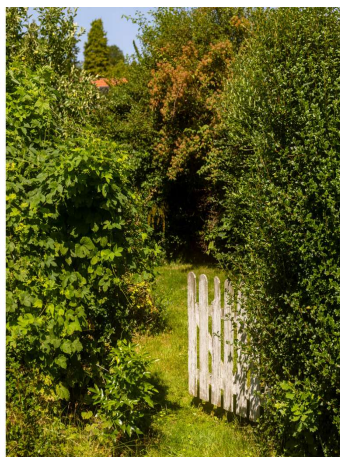
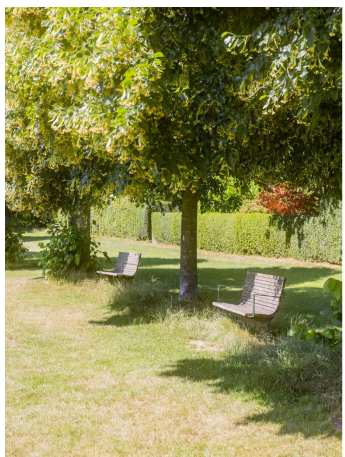
Området:

Hyggeligt og børnevenligt område med gode naboer og godt fællesskab børnefamilier og seniorer imellem. Der afholdes flere arrangementer årligt, så som vejfest, vinsmagning og fugleture mm. Her bor du på en bred, åben og solrig vej uden for meget trafik. Geelskov ligger få hundrede meter væk og det samme gør Brede Værk. Her kan du gå tur om Brede Sø og langs Mølleåen. Du kan nyde god mad og drikke på Brede Spisehus eller Høkeren. Både attraktive Kongevejens Skole og Brede Børnehave ligger i gåafstand. Indkøbsmuligheder kan du finde på Brede Torv eller Virum Torv. På cykel tager det ca. 7 minutter til Virum Station og 12 minutter til Furesøen.

Adresse: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

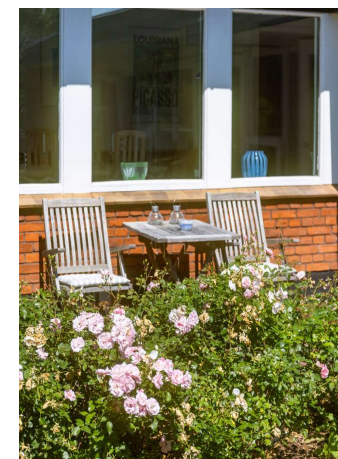
Dato: 02.08.2026



Adresse: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

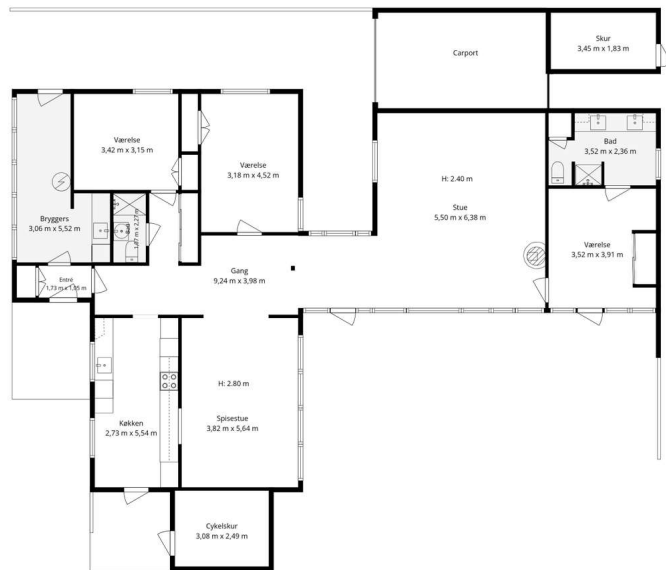
Dato: 02.08.2026



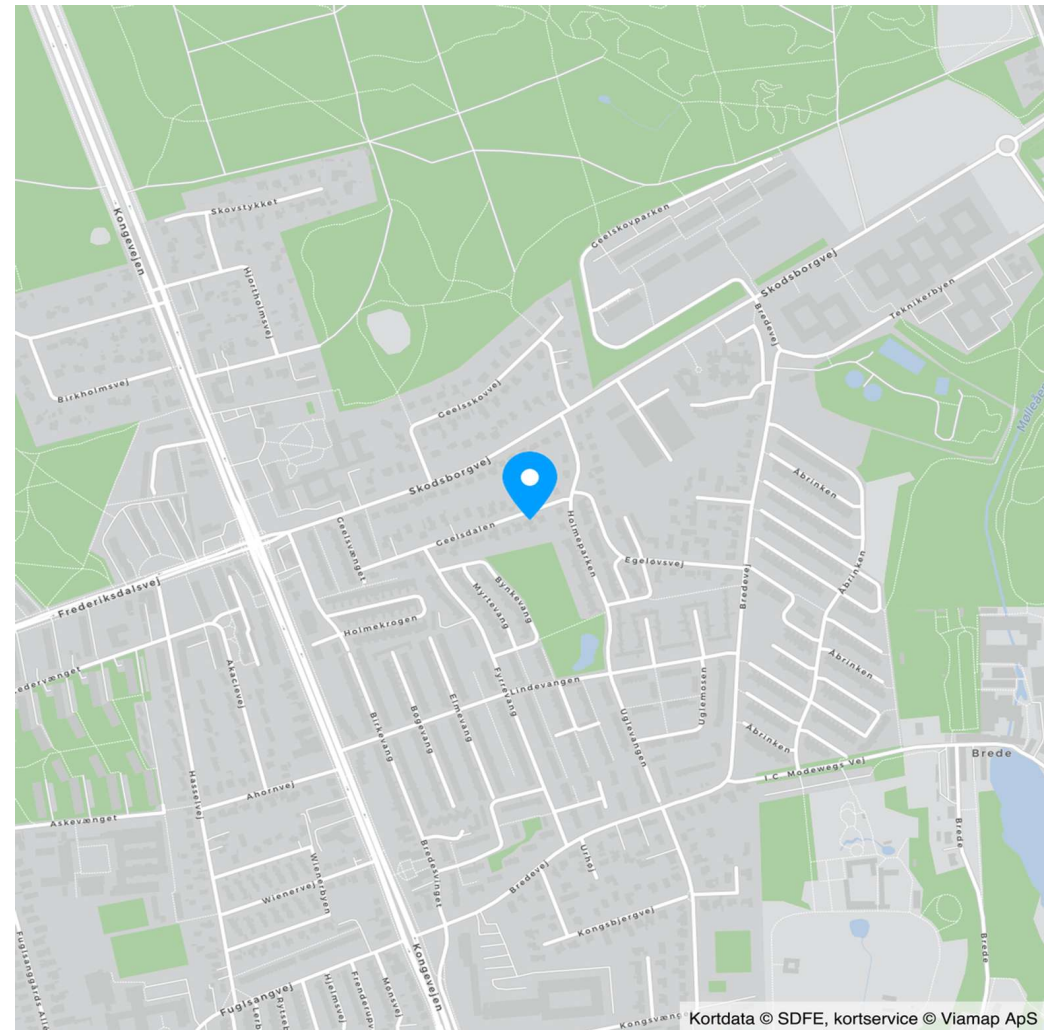
Adresse: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

Dato: 02.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

Dato: 02.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 3yq Virum By, Lundtofte m.fl.
BFE-nr.: 1301374
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1956/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.678.000
Grundværdi: 5.639.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.142.400
Grundlag for grundskyld: 4.511.200

Arealer**

Grundareal: 883 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Carport: 21 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: 26.03.1942 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 30Y
- Nr. 2: 20.11.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 28.09.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 11.10.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 08.11.1956 - Fjernelsesdeklaration

Planer

Kommuneplan 4.3.60 - Geelsskovvej

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Gram), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

Dato: 02.08.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 30.700 Forbrug: 2.618 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

Dato: 02.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.326	Kontantpris	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	30.225	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Husforsikring	kr.	6.072	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Grundejerforening	kr.	50	I alt	kr.	9.061.599
Rottebekæmpelse	kr.	172	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.		
Renovation	kr.	4.636			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	72.481			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.951 md. / 587.408 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.751 md. / 477.014 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 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: Geelsdalen 24, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0173
Ejerudgift/md.: kr. 6.040

Dato: 02.08.2026

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 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. 6: hovedstol kr. 3.515.000
Nr. 7: hovedstol kr. 161.000
Nr. 8: hovedstol kr. 250.000
Nr. 9: hovedstol kr. 22.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grejsdalens grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 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

Ejendommens brændeovn er fra 2005 jf. oplysning fra sælger

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet Skur mod vest ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Solcelleanlæg

Der er på ejendommen solcelleanlæg, som afregnes i gruppe 3 øjebliksafregning. Anlægget afleveres i brugbar stand.

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.