

Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**220**
Kontant	**11.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**7.769**	Grund m^2	**764**
Byggeår/ombygget	**1948/2026**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **358OR0180**

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: Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 11.495.000
Sagsnr.: 358OR0180
Ejerudgift/md.: kr. 7.769
Dato: 12.11.2026



Imponerende og Indflytningsklar bolig med masser af plads

Her får I en gennemrenoveret bolig, hvor den oprindelige charme og moderne eksklusivitet går hånd i hånd. Frederiksdalsvej 139B er renoveret fra A-Z og byder på en gennemtænkt indretning, smukke materialer og masser af lys – alt sammen med haven og den store træterrasse som naturlige omdrejningspunkter.

Indretningen
I træder ind i et stort og imponerende køkken-alrum med loft til kip, smukke fritliggende bjælker og en helt særlig rumfornemmelse. Det stilrene køkken i røget eg fra Invita passer perfekt ind i husets varme og eksklusive udtryk. På begge boligens etager er der lagt smukt sildebensparket, som tilfører rummene elegance og et gennemført kvalitetspræg.

Køkken-alrummet ligger i delvis åben forbindelse med en hyggelig dagligstue, og de store vinduespartier inviterer haven helt ind i boligen med et skønt kig til den store, lækre træterrasse. Terrassen bliver hurtigt en naturlig forlængelse af boligen og kan tilgås direkte fra flere af husets rum – perfekt til både sommerens lange middage og afslappede stunder i solen.

På denne etage findes desuden to gode værelser samt et eksklusivt badeværelse udført i samme gennemførte stil som badeværelset i underetagen.

Underetagen er noget helt for sig. En stor del er godkendt til beboelse og rummer hele tre gode værelser samt en stor opholdsstue, der giver masser af plads til både børn, teenagere, gæster eller hjemmekontor. Her fortsætter det elegante udtryk med det flotte sildebensparket, der går igen fra boligens øvrige etage.

Hertil kommer et stort og eksklusivt badeværelse, der nærmest har karakter af et privat wellnessrum med gulvvarme, dobbeltbrus og badekar. Endelig er der bryggers og fyrrum med gode, praktiske funktioner.

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: Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0180
Ejerudgift/md.: kr. 7.769

Dato: 12.11.2026

Ejendommen
Ejendommen er gennemrenoveret fra A-Z, så her får I fordelene ved en moderne bolig uden at gå på kompromis med husets charme og atmosfære. Der er blandt andet lagt nyt tag og isat nye vinduer, og renoveringen er gennemført med fokus på kvalitet, funktionalitet og et harmonisk materialevalg.

Udenfor fortsætter det indbydende udtryk. Den store træterrasse er oplagt til udeliv, mens haven skaber en grøn og privat ramme omkring boligen. Foran ejendommen er der desuden god plads til parkering af flere biler – en praktisk detalje, der gør hverdagen nem.

Området
Frederiksdalsvej ligger i det attraktive Virum, hvor I får en dejlig kombination af grønne omgivelser, fredelige villaveje og kort afstand til hverdagens fornødenheder. Området er omgivet af skov, søer og smukke naturområder som Furesøen og Kollelev Mose, mens Virums hyggelige handelsliv, skoler, daginstitutioner og offentlig transport er inden for bekvem rækkevidde.

Her kan hverdagen leves i rolige og grønne omgivelser, samtidig med at København og resten af hovedstadsområdet er let tilgængeligt. En beliggenhed, der ganske enkelt gør det nemt at få både natur, familieliv og byliv til at gå op i en højere enhed.

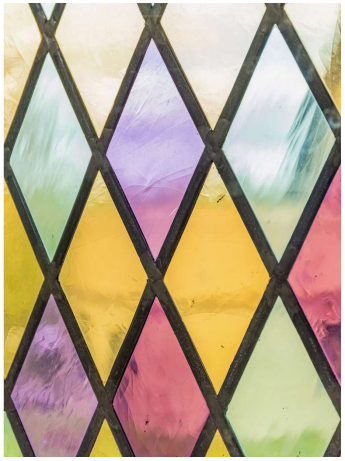
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

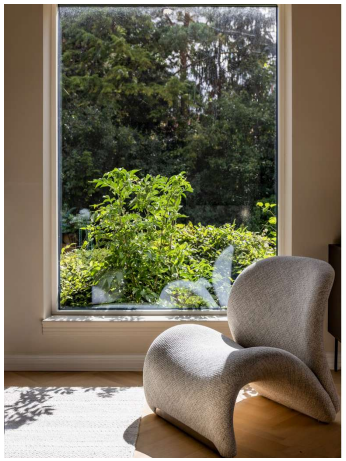
RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0180
Ejerudgift/md.: kr. 7.769

Dato: 12.11.2026




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: Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0180
Ejerudgift/md.: kr. 7.769

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

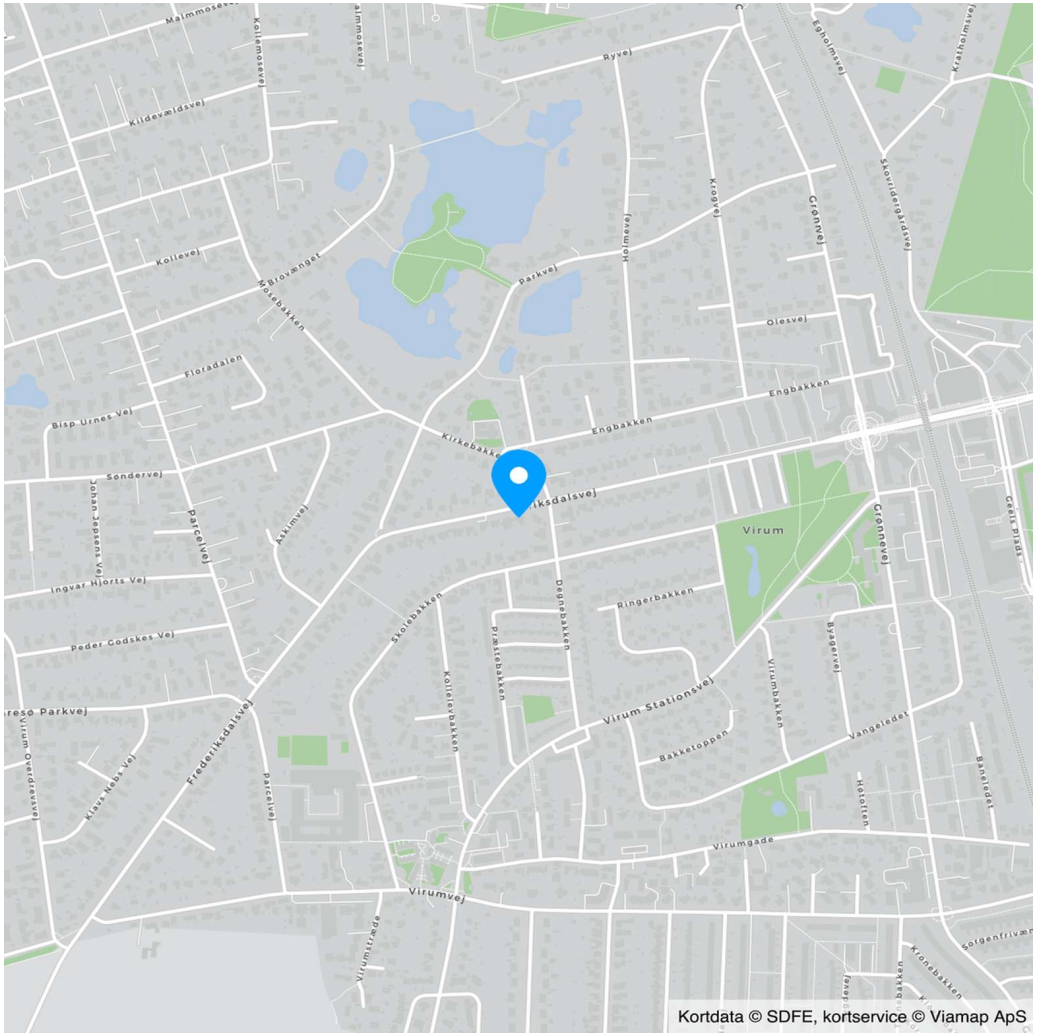
RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0180
Ejerudgift/md.: kr. 7.769

Dato: 12.11.2026





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: Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0180
Ejerudgift/md.: kr. 7.769

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	11dm Virum By, Virum
BFE-nr.:	2075307
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1948/2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.196.000
Grundlag for grundskyld:	4.139.200

Arealer**

Grundareal:	764 m²
Boligareal i alt:	220 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	163 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: 31.07.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.06.1941 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan 4.2.70 - Skolebakken

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

Ovn (Neff), Kogeplade (Bora, med emhætte), Mikrobølgeovn (Neff, I den ene ovn), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vinkøleskab (Vestfrost)

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: Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0180
Ejerudgift/md.: kr. 7.769

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 35.300 Forbrug: 3.536 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
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: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "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: Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0180
Ejerudgift/md.: kr. 7.769

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	48.582
Grundskyld	kr.	27.733
Husforsikring	kr.	13.508
Renovation	kr.	3.280
Rottebekæmpelse	kr.	129
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	93.231

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	11.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
I alt	kr.	11.580.850

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 64.334 md. / 772.009 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 52.255 md. / 627.066 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

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

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

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
herunder nybyg, grunde og ejendomme under omvurdering)
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.

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.

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.

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

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat
Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da ejendommen stadig er vurderet som en erhvervsejendom.Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Boligareal
Deres gøres opmærksom på at ud af de 163 m2 kælder, er 110 m2 godkendt til beboelse og indgår derfor i det samlede boligareal på 220 m2.

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.