

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>187</b>
Kontant	<b>8.350.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>5.693</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>687</b>
Byggeår/ombygget	<b>1962/1971</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **358OR0074**

**RealMæglerne** Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. +45 71908190 / [www.realmaeglerne.dk/virum](http://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: Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 8.350.000

Sagsnr.: 358OR0074  
Ejerudgift/md.: kr. 5.693

Dato: 21.06.2026



### Stor familievilla med mange muligheder centralt i Virum

På en lukket vej centralt i Virum tæt på alt det, byen har at byde på, ligger denne dejlige rummelige familievilla med masser af muligheder og en skøn ugeneret have. Ejendommens planløsning er optimal med badeværelser på begge etager og i alt 3 toiletter.

Boligens grundplan byder på en god rummelig entré med adgang til køkken, bryggers og stue i den ene del af huset. Her er der god mulighed for at etablere et lyst og rummeligt køkken-alrum. Der er udgang til terrassen og den dejlige frodige have. I den anden del af huset findes tre gode værelser, et badeværelse og et gæstetoilet. Trappen fra stuen fører til første sal, hvor der findes en stor hyggelig dagligstue med pejs samt et stort, lækkert soveværelse med adgang til walk-in-closet og badeværelse. Det er oplagt til de voksne, der kan trække sig tilbage og nyde deres helt egen hotelsuite. Fra dagligstuen er der udgang til en altan med udsigt over haven.

Ejendommen er fra 1962 med en tilbygning fra 1971. Der er både et stort lyst og brugbart skur og et stort annek. Begge bygninger ligger i forbindelse med huset. Det giver masser af plads til opbevaring samtidig med, at annekset er isoleret og kan bruges til mange formål. Kun fantasien sætter grænser. Huset opvarmes med naturgas.

Haven er utrolig charmerende med masser af ældre beplantning af buske og træer, der rammer haven fint ind – noget der ellers vil tage mange år at etablere.

Beliggenheden er perfekt, hvis du ønsker at bo centralt i Virum og tæt på det hele. Her bor du lige ved Fuglsanggårdsskolen, Virum Gymnasium, Geels Plads med butikker som Matas og Meny samt Virum Station, Virum Park og Virum Torv. Hvis du er natur elsker, så er både Furesøen, Mølleåen og Geels Skov blot en kort cykeltur væk.

### 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: Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 8.350.000

Sagsnr.: 358OR0074  
Ejerudgift/md.: kr. 5.693

Dato: 21.06.2026



Adresse: Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 8.350.000

Sagsnr.: 358OR0074  
Ejerudgift/md.: kr. 5.693

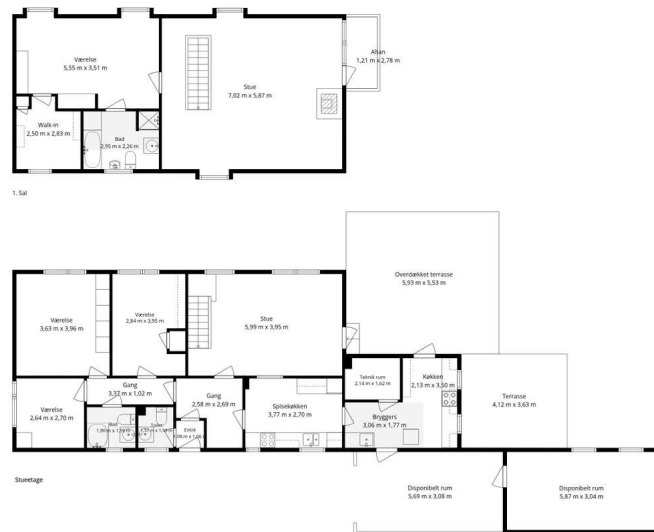
Dato: 21.06.2026



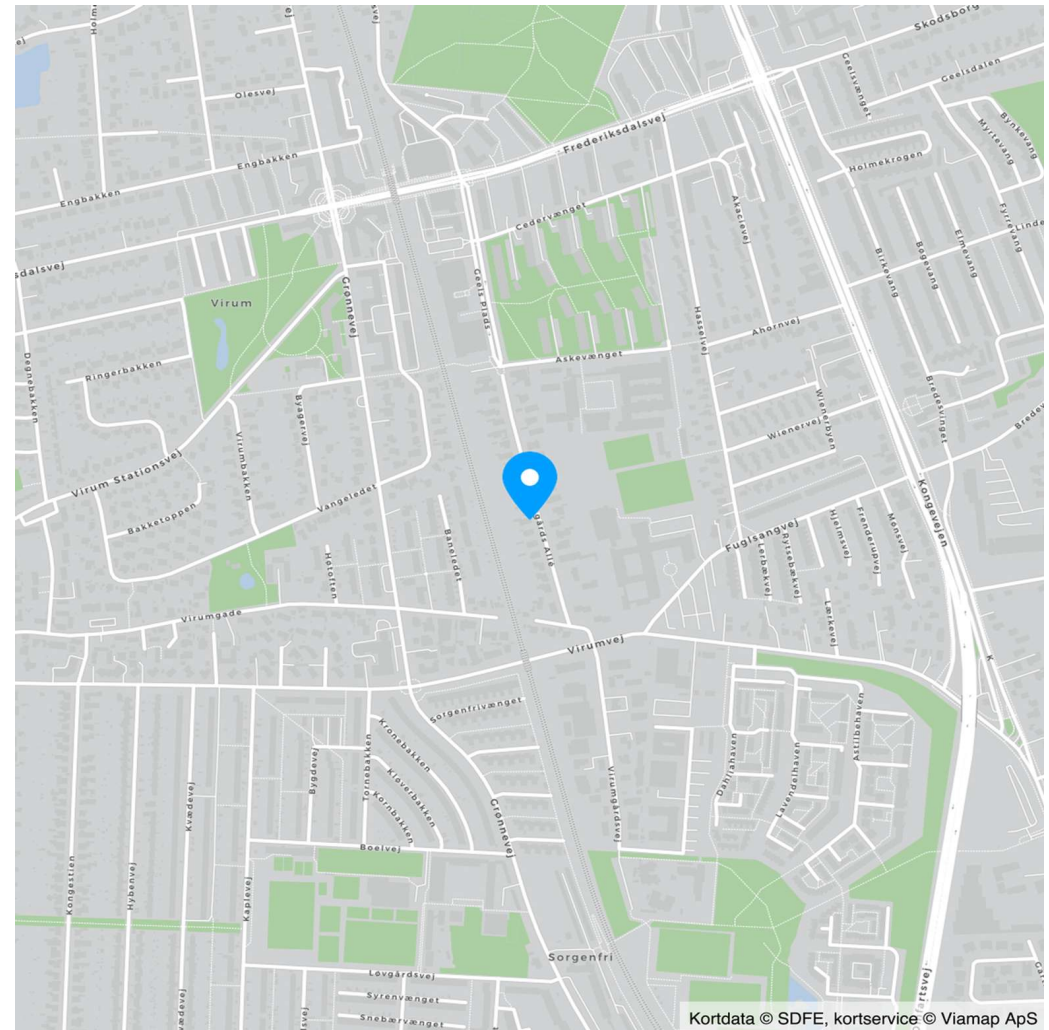
Adresse: Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 8.350.000

Sagsnr.: 358OR0074  
Ejerudgift/md.: kr. 5.693

Dato: 21.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 8.350.000

Sagsnr.: 358OR0074  
Ejerudgift/md.: kr. 5.693

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lyngby-Taarbæk  
Matr.nr.: 6fv Virum By, Virum  
BFE-nr.: 2074410  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1962/1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 7.234.000  
Grundværdi: 4.571.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.787.200  
Grundlag for grundskyld: 3.656.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 687 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 187 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 38 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 07.01.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, evt tilbagekøbsret for Lyngby - Tårnbæk kommune  
- Nr. 2: 23.09.2002 - Dekl. om naturgasanlæg, nr. 173,20 Vedr. 1 BØY

**Planer**

Kommuneplan 4.1.61 - Fuglsanggårds Allé

Tilbehør:

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

De på ejendommen hårde hvidevarer medfølger uden garanti for boet efter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 8.350.000

Sagsnr.: 358OR0074  
Ejerudgift/md.: kr. 5.693

Dato: 21.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
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.: 29.600 Forbrug: 2.885 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs  
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 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 8.350.000

Sagsnr.: 358OR0074  
Ejerudgift/md.: kr. 5.693

Dato: 21.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.515	Kontantpris	kr.	8.350.000
Grundskyld	kr.	24.501	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.950
Husforsikring, anslået	kr.	7.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation, anslået	kr.	4.500	I alt	kr.	8.412.699
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250			
Skorstensfejning, anslået	kr.	550	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.		
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.315			

**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: 420.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.263 md. / 543.152 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.755 md. / 441.063 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: 01.06.2026

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: Fuglsanggårds Allé 15, 2830 Virum  
Kontantpris: kr. 8.350.000

Sagsnr.: 358OR0074  
Ejerudgift/md.: kr. 5.693

Dato: 21.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.320.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**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.

**Afblændet olietank**

Køber gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.

**Overjordisk olietank**

Køber gøres særlig opmærksom på, at der forefindes en ulovlig olietank på ejendommen i henhold til ejendomsdatarapporten.

Olietanken skal lovliggøres/sløjfes ved nøglemodtagelse. Køber afholder enhver udgift hertil.

**Bevaringsværdi 6**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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.

**Ejendommens brændeovn/pejseindsats**

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse**

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

**Drikkevandsinteresser**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.