



REAL

Ringerbakken 32, 2830 Virum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	10.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.852	Grund m ²	596
Byggeår/ombygget	1954/1971	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0182**

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: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

Dato: 29.09.2026



Dejlig familievilla i hjertet af Virum

På en rolig og børnevenlig villavej, der grænser lige ned til Virum Park, ligger denne skønne og solide murstensvilla på 250 etagemeter. Her befinder vi os i hjertet af Virum i gåafstand til alle byens fornødenheder og samtidig får I en dejlig villa med god plads og en hyggelig have.

Indretning:

Du bydes velkommen i en dejlig lys entré. Herfra er der få trin ned til kælderen og få til op til stueplan. I stueplan findes et lækkert og nyere åbent Svanekøkken fra 2019 med quooker, gulvvarme og en spiseplads. Herfra er der direkte udgang til en skøn og solrig terrasse og en yderst charmerende baghave med smukke træer som en blodblomme og et kirsebærtræ samt med udsigt til Virum Park. Her kan man nemt forestille sig at nyde morgenkaffen eller et glas vin i aftentimerne. Køkkenet ligger i forbindelse med en stor dagligstue med god plads til hele familien, der kan samles foran brændeovnen eller til en god film. Der er kælet for detaljerne med radiatorskjulere og indbygget bogreol. Herudover byder stueplan på to værelser og et toilet.

Førstesal byder på to gode værelser og et stort badeværelse med fliser, gulvvarme og separat bruseniche.

Kælderen, som nærmere benyttes som en underetage, i det den er tør, lys og højloftet er en uundværlig del af boligen. Her findes det rigtig gode disponible rum med gulvvarme, et bryggers, et værksted, et tørrerum/fyrrum og endnu et badeværelse.

Husets have er på papiret ikke stor, men den føles alligevel ret rummelig. Her får du en stor, flot anlagt og brugbar forhave med belysning, trampolin og dobbelt carport samt en hyggelig baghave med frodige buske og træer samt plads til boldspil.

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: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

Dato: 29.09.2026

Ejendommen:

Ejendommen er i god stand og fremtræder særdeles velholdt. Her emmer af kvalitet. De fleste døre og vinduer er skiftet til termovinduer, taget er for nogle år siden understrøget og de er netop overgået til fjernvarme.

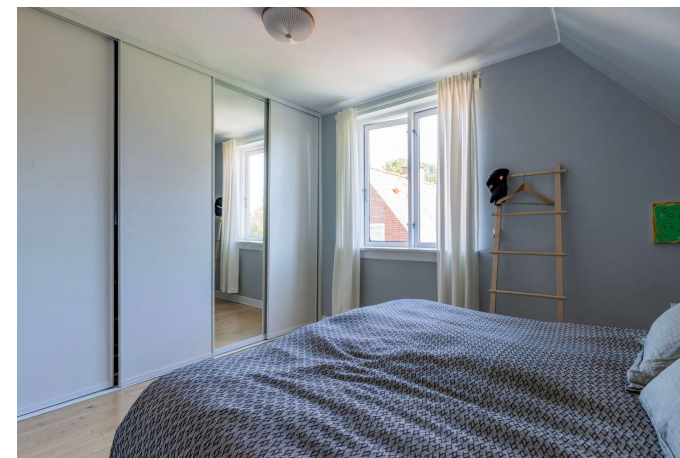
Området:

Beliggenheden er svær at ønske sig bedre. Her får I en rolig og børnevenlig base på en stille villavej, samtidig med at Virum Station, gode skoler, daginstitutioner, Virum Gymnasium og indkøb ligger inden for få minutters gang. Dertil kommer områdets mange grønne åndehuller og naturskønne omgivelser som Kollelev Mose og Furesøen, som indbyder til både gåture og et aktivt udeliv. Kort sagt får I en beliggenhed, der forener det bedste fra to verdener: en fredelig hverdag med naturen tæt på – og byens mange bekvemmeligheder lige om hjørnet.

Adresse: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

Dato: 29.09.2026



Adresse: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

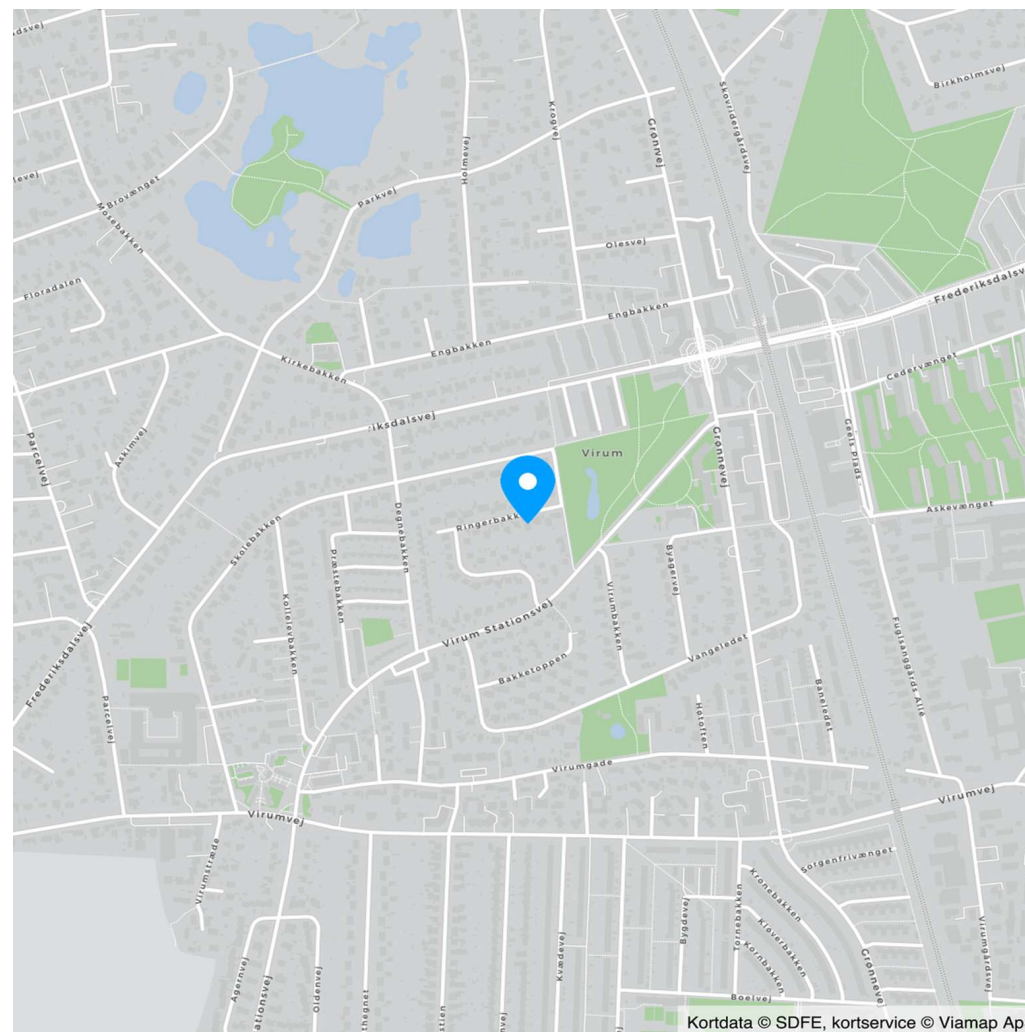
Dato: 29.09.2026



Adresse: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

Dato: 29.09.2026





Adresse: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 9fy Virum By, Virum
BFE-nr.: 2074918
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954/1971

Arealer**

Grundareal: 596 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 102 m²
Garage: 16 m²
Carport: 39 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 8.176.000
Grundværdi: 4.706.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.540.800
Grundlag for grundskyld: 3.764.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.12.1949 - Dok om evt skråninger mv
- Nr. 2: 27.12.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 30.01.1951 - Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 17.10.1953 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 23.11.1953 - Dok om benyttelse af kælderrum
- Nr. 6: 19.10.1954 - Dok om evt fjernelse af garage

Planer

Kommuneplan 4.2.71 - Virum Stationsvej/Vangeledet
Lokalplan 308 - Ringerbakken, Skolebakken og del af Virum Stationsvej

Tilbehør:

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

Ovn (AEG, Inkl. mikroovn), Kogeplade (Miele, Inkl. emhætte. Er ikke fastgjort med fuge), Køle/fryseskab (AEG),
Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
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.: 27.800 Forbrug: 31 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-
mønster.

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" og "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	33.358	Kontantpris	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	25.224	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Rottebekæmpelse	kr.	147	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring, anslået	kr.	8.000	I alt	kr.	11.070.917
Revnoation, ansl.	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 70.229			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.899 md. / 742.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.279 md. / 603.352 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: 16.09.2026

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

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: Ringerbakken 32, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 358OR0182
Ejerudgift/md.: kr. 5.852

Dato: 29.09.2026

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 hvilede 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. 7: hovedstol kr. 4.620.000

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 forurennet. 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 <https://geofa-kort.geodanmark.dk>

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.

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.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækning ved gavl på hovedbygning samt legehuse 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 og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Leaset fjernvarme

Køber gøres opmærksom på, at sælger har leaset fjernvarmen igennem Vestforbrænding - Model A abonnement. Abonnementet er anslået til at være på kr. 4.995 om året.

Køber overtager abonnement samt forpligtelserne hertil.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.