



REAL

Geelsdalen 6, 2830 Virum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	8.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	5.451	Grund m2	668
Byggeår/ombygget	1955/1964	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0124**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Geelsdalen 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Spændende arkitekttegnet villa i attraktivt område!

Ejendommen er tegnet og tidligere beboet af arkitekten Axel Jürgensen. Man mærker tydeligt, at der ligger mange tanker bag arkitektens streger med en spændende og anderledes indretning, hvor lysindfald, privatliv og praktik er sat i højsædet.

Huset er for ca. 5 år siden blevet nænsomt renoveret, så det ser ud som i 1955, men med nyt tag, nyt fyr, ny kloak, nyt køkken og restaurering af de mange skønne vinduespartier.

Foran boligen er der plads til to parkerede biler og I bliver budt velkommen på en hyggelig overdækket terrasse, hvor også indgangen til huset findes. God entré med opbevaringsplads og dør ind til et særdeles lyst køkken-alrum. Her er der god plads til familien og eventuelle gæster, hvor I kan nyde udsigten til himmel og træde direkte ud på den hyggelige sydvendte terrasse. Få trin tager jer til den hævede stue med brændeovn og flere hyggekedle, så nogen kan spille kort, imens andre ser fjernsyn. De to rum ligger i åben forbindelse med hinanden og er uden tvivl husets kerne og hjerterum.

I den nordøstlige del af huset findes et stort værelse med walk-in-closet og udgang til terrassen. Herudover et andet værelse oplagt som børneværelse eller kontor, et toilet og trappen til kælderen med et stort, lyst disponibelt rum, masser af opbevaringsplads og et stort vaskerum, hvor også naturgasfyret er. Den anden ende af huset byder på tre gode værelser med udsigt til haven samt et nydeligt badeværelse. Der er også flere gode indbyggede skabe.

Haven har en passende størrelse med to skønne terrasser og et større græsareal med plads til boldspil og leg. Den er meget ugeneret uden indkig fra naboer og byder også på et integreret skur.

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 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 06.11.2025

Beliggenheden er ideel for børnefamilier, da der er flere daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner i nærheden. Bl.a. ligger Kongevejens Skole blot ca. 900 meter væk.

Naturskønt område med gåafstand til Geelskov, Mølleåen og Brede Sø. Her svæver rovfuglene over trætoppene, mens fuglene kvidrer lige uden for dit vindue. I kan gå til Brede Station, hvor "Grisen" kører mellem Nærum og Jægersborg eller I kan besøge de hyggelige og populære spisesteder som Brede Spisehus, Birks og Høkeren. Indkøbsmulighederne er mange med både Virum Torv og Geels Plads ca. 1 km væk, hvor også toget fra Virum St. kan køre jer til Nørreport på ca. 20 minutter.

Dette hjem er perfekt for dig, der ønsker god plads i et skønt område med nem adgang til både natur og byliv.

Adresse: Geelsdalen 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

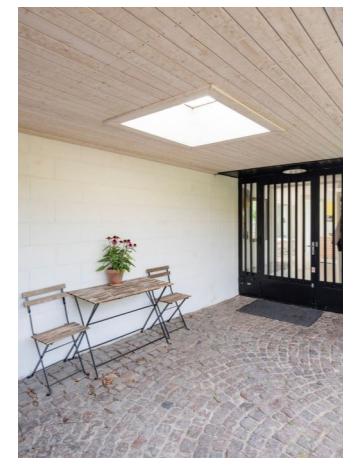
Dato: 06.11.2025



Adresse: Geelsdalen 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

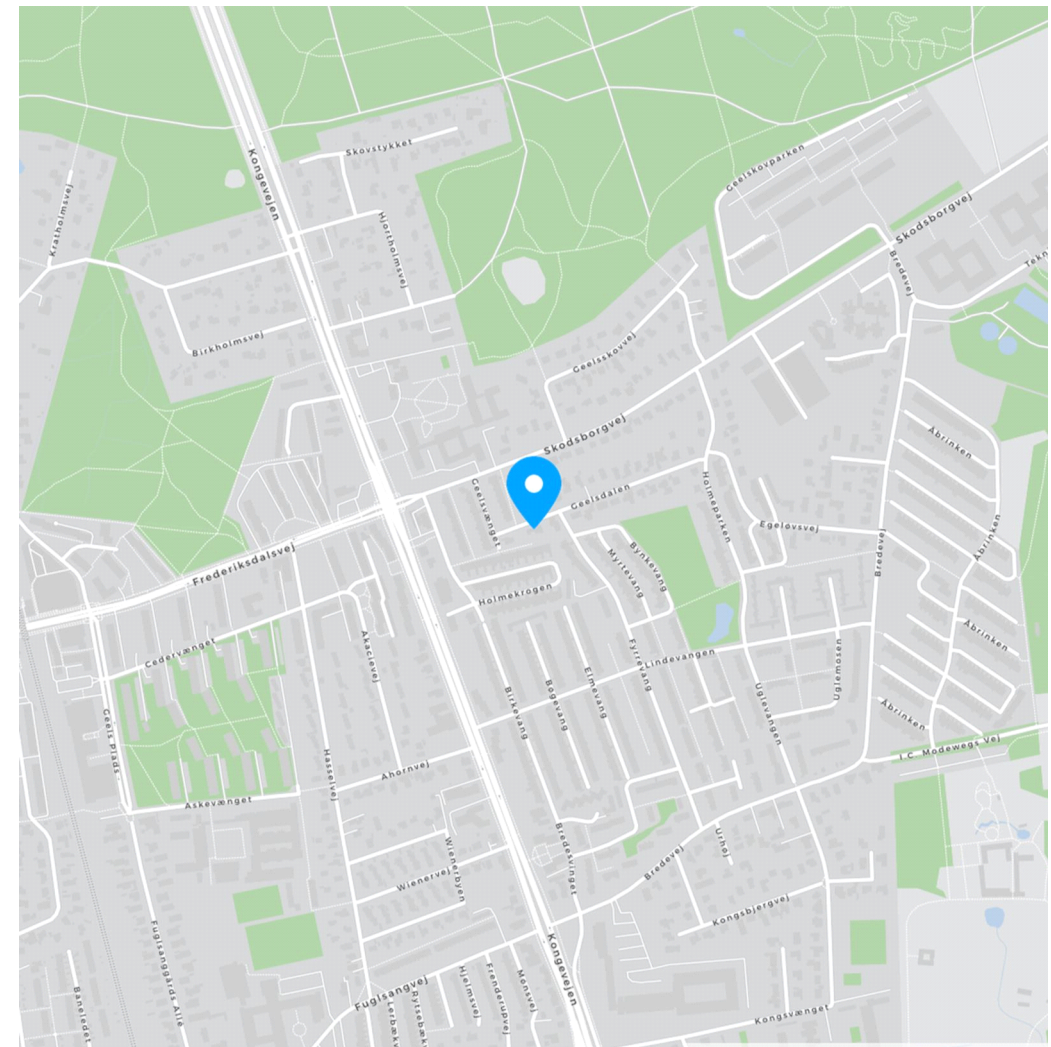
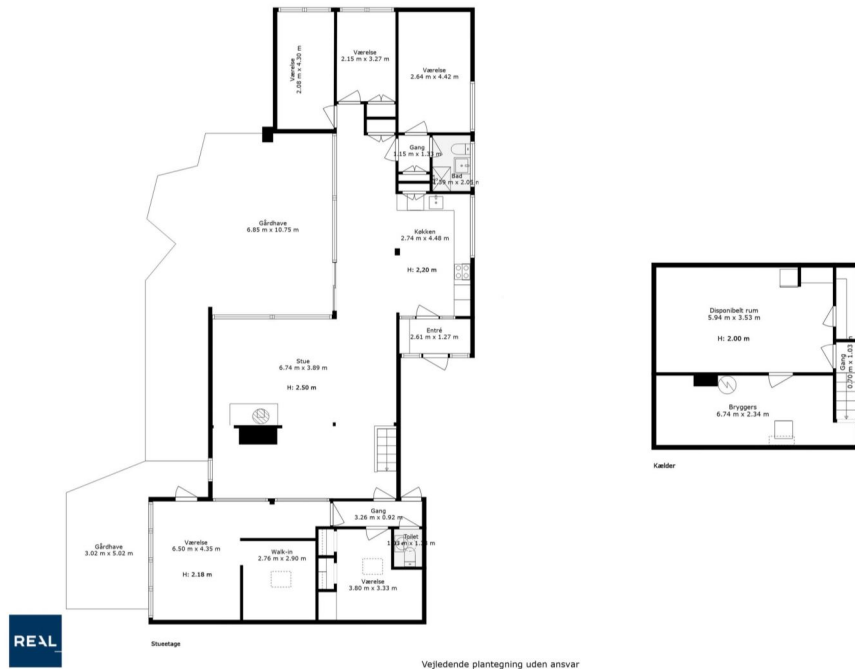
Dato: 06.11.2025



Adresse: Geelsdalen 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 06.11.2025



Adresse: Geelsdalen 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 3 zh Virum By, Lundtofte
BFE-nr.: 2063139
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1955/1964

Arealer*

Grundareal: 668 m²
Boligareal i alt: 169 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 49 m²
Overdækket areal: 11 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1951 lbnr. 15363-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 11.10.1951 lbnr. 16411-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.606.000 kr.
Grundværdi: 4.609.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.284.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.687.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Geelsdalen 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos BAUTA FORSIKRING
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.200 Forbrug: 3.039,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tilslutning til fjernvarme

Ejendommen er tilmeldt tilslutning til fjernvarme. Køber indtræder i forpligtelser hertil.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.



Adresse: Geelsdalen 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.952	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	24.704	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	8.586	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	4.385	I alt	kr.	9.061.281
Grundejerforening	kr.	50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	576			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	157			
Jordflytningsgebyr	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		65.417			

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 47.022 md./ 564.269 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.569 md./ 462.826 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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 6, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0124
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 06.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Geelsdalen

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Siemens

Fryser mrk. Gram

Ovn mrk. Siemens

Kogeplade mrk. Siemens

Emhætte mrk. Siemens

Opvaskemaskine mrk. Miele

Vaskemaskine mrk. Miele

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 mavefornemmelse.