

REAL



Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	1.750.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.577		
Byggeår	1940	Energimærke	D

Sagsnr. **140-197**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 140-197
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Denne skønne endelejlighed byder på noget for alle – uanset om du er på udkig efter forældre køb, et hjem til det unge par, den lille familie eller en bolig med nem adgang for seniorer. Lejligheden er beliggende i en charmerende ejendom fra 1940'erne, kendetegnet ved den tidstypiske arkitektur og de fine detaljer, der giver boligen en unik karakter.

Lejligheden byder på en rummelig og lys stue, der er indrettet med store vinduespartier, som giver et smukt lysindfald dagen igennem. Her er der god plads til at skabe både en hyggelig sofakrog og et spiseområde, hvor du kan samle venner og familie til middage og hyggelige sammenkomster. Fra stuen har du direkte adgang til en skøn altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller slappe af med en bog, alt imens du har udsigt til de frodige, grønne omgivelser, der skaber en rolig og indbydende atmosfære.

Boligen rummer et stilrent og klassisk køkken med vaskemaskine, et velindrettet badeværelse med separat bruseniche og et rummeligt soveværelse med skabsvæg og store vinduespartier, der lader lyset strømme ind. Her finder du også en fransk altan, der tilføjer ekstra charme til værelset.

Ejerforeningen tilbyder en række attraktive fællesfaciliteter, der er med til at skabe et godt naboskab og et aktivt udeliv. Blandt højdepunkterne er et nyere, hyggeligt område med bålplads omgivet af træstubbe – perfekt til aftener med snobrød og gode samtaler. Derudover er der flere bord/bænkesæt placeret på de velholdte fællesarealer, hvor beboerne kan samles til måltider eller bare nyde omgivelserne. De grønne arealer er flot vedligeholdt og indbyder til afslapning, leg eller en gåtur i det fri. Alt i alt et dejligt miljø, der understøtter både fællesskab og ro

Beliggenheden er svær at slå – ejendommen grænser direkte op til den naturskønne Geelskov, og Furesøen ligger inden for gåafstand. Her er der rig mulighed for afslapning, friske gåture eller hyggelige familieudflugter i naturen. Samtidig ligger Virum Torv lige i nærheden, hvor du finder alt, hvad du har brug for i hverdagen – fra indkøbsmuligheder til andre praktiske faciliteter

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.

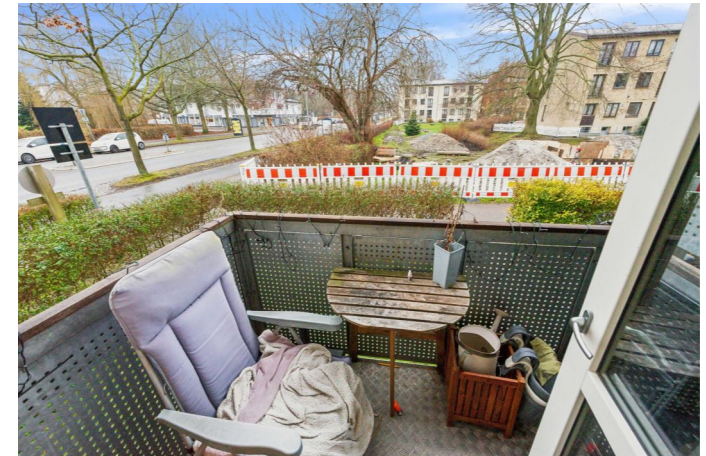
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

Adresse: Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 140-197
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.09.2025



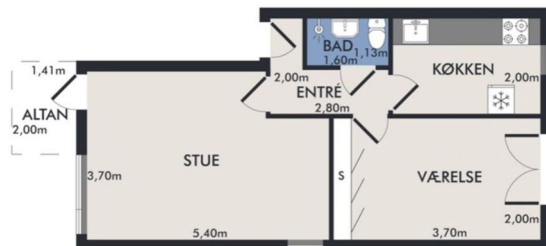
Adresse: Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum

Kontantpris: kr. 1.750.000

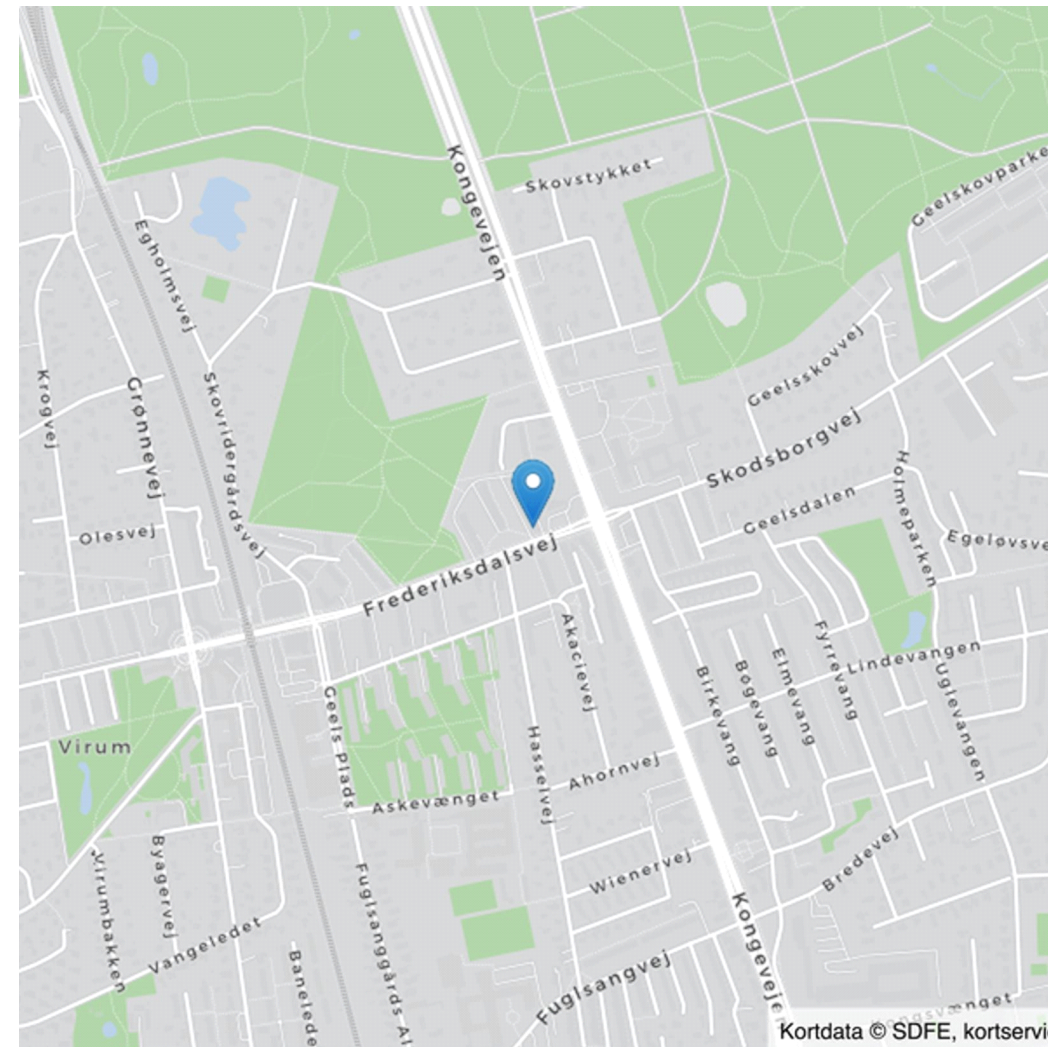
Sagsnr.: 140-197

Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 140-197
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	5 kz Virum By, Virum
BFE-nr.:	216245
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.864.000 kr.
Grundværdi:	1.221.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.491.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	976.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- heraf boligareal:	54 m ²

BBR-boligareal:	60 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.11.1930 lbnr. 8697-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_O_636
Nr. 2 lyst d. 03.05.1939 lbnr. 1522-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse SE AKT 4_AI_631 - Filnavn: 4_O_636
Nr. 3 lyst d. 10.06.1946 lbnr. 3222-04 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Rette dato/løbenr. er 10.06.1941-3222-04 Filnavn: 4_O_636
Nr. 4 lyst d. 22.10.1951 lbnr. 17513-04 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_AM_696
Nr. 5 lyst d. 26.02.1959 lbnr. 2628-04 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om grøntsagsbod Filnavn: 4_AM_696
Nr. 6 lyst d. 10.09.1964 lbnr. 11296-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_AM_696
Nr. 7 lyst d. 09.10.1970 lbnr. 14196-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Ved Skovgærdet, Virum, Om resp se akt Filnavn: 4_AI_632
Nr. 8 lyst d. 09.10.1970 lbnr. 14195-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om rettigheder og forpligtelser for ejerne af ejerlejligheder i ejd. mv, Om resp se akt Filnavn: 4_AI_632
Nr. 9 lyst d. 02.10.1980 lbnr. 24648-04 Tillægstekst - tillæg til serv lyst 9/10 1970 (14195) Filnavn: 4_AI_632
Nr. 10 lyst d. 07.07.1999 lbnr. 26018-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter AKT 4_AI_632
Nr. 11 lyst d. 19.03.2004 lbnr. 12511-04 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter for E/F Ved Skovgærdet Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 4_AI_631
Nr. 14 lyst d. 26.06.2024 lbnr. 1015802819 Filnavn: 347d2c22-3bcd-44c4-8a5a-7daac89462c1

Kommuneplan 2021, Lyngby-Taarbæk Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, SMEG gas kogeplader, Electrolux indbygningsovn, Bosch køle/fryseseab, IKEA opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 140-197
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 11.554 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto kr. 1.827,50 pr. måned i varme i år 2024. Sælgers faktiske forbrug er kr. 11.554, hvorfor dette er angivet som årsudgift.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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 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.

Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fælleslån:

Der er i foreningen optaget fælleslån - fælleslån dækker tag og rør. Det er muligt at indfri fælleslånene individuelt. For mere information henvises til vedlagte information fra ejerforeningen.

Sikkerhed ejerforening:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev /Byrde lyst pantstiftende/Skadesløsbrev 19.03.2004 kr. 21.450,-. Skal forhøjes til samlet 50.000,-.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyrhold:

Husdyr er tilladt, 1 dyr pr. lejlighed. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

Udlejning:



Adresse: Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 140-197
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.09.2025

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.



Adresse: Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 140-197
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.605	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	6.545	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Ejerforening	kr.	13.640	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.300
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	8.689	I alt	kr.	1.764.650
Rottebekæmpelse	kr.	52			
Grundfond	kr.	5.429			
Fælleslån, gebyr	kr.	960			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

42.920

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.464 md./ 113.562 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.679 md./ 92.143 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: 13.09.2025
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: Frederiksdalsvej 8A, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 140-197
Ejerudgift/md.: kr. 3.577

Dato: 16.09.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Tag	38.637	31.12.2023
Fælleslån - VVS	92.339	31.12.2023

Se dokumentation for yderligere vedr. de to kommende fælleslån.

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.183.170	1.183.170	1.201.813	DKK	5	88.081	27,50	5,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst

Tinglyst fordelingstal: 715/100000

Adm. fordelingstal: 715/100000

Sikkerhed til e/f: 21.450 kr.

I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000 kr.

I form af: Vedtægter lyst pantstiftende (samlet) - Forhøjelse

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum, Fælles tørrerum & cykelkælder i hver blok. Fælles vaskeri(Nortec) - afregnes efter forbrug.

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