

Ryvej 22, 2830 Virum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**294**
Kontant	**22.900.000**	Værelser	**10**
Ejerudgift	**15.737**	Grund m^2	**1.606**
Byggeår/ombygget	**1915/2000**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **140-404**

RealMæglerne Lyngby ApS
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Ryvej 22, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 22.900.000

Sagsnr.: 140-404
Ejerudgift/md.: kr. 15.737

Dato: 20.11.2026



Historisk pragtvilla med herskabelig charme og enestående have

På en af Virums mest eftertragtede, lukkede veje i Kollelev Mose-kvarteret ligger denne stemningsfulde villa fra 1915. Ejendommen blev oprindeligt opført som sommervilla til Baron Von Egert og fremstår pæn og velholdt med et væld af arkitektoniske detaljer, der vidner om husets historie og giver boligen en helt særlig karakter.

Her får I 294 m² bolig, 135 m² kælder samt en udnyttet 2. sal med mulighed for kontor eller aktivitetsrum. De fire brugbare plan giver god plads til både familieliv, gæster og interesser. En indbydende hall, syv soveværelser, to store stuer, udestue og spisekøkken skaber rammerne om en hverdag med plads til både samvær og privatliv.

I stuerne understreger sildebensparket og høje paneler den herskabelige atmosfære, mens de koblede vinduer og de flotte originale detaljer fuldender udtrykket. Villaen har desuden et nyere, sortglaseret tegltag. Tre badeværelser og et gæstetoilet er en praktisk kvalitet i det store hjem, hvor der er god plads til at samle flere generationer.

Kælderen supplerer med værksted, vaskerum, vinkælder, viktualierum og masser af depotplads. Her er rum til vininteressen, de kreative projekter og hverdagens opbevaring. Til ejendommen hører også en carport samt en garage, så de praktiske rammer er tænkt med i helheden.

Haven er en oplevelse i sig selv med cirka 500 arter af rododendron og gammel beplantning, der skærmer mod indkig fra vejen. Store træer bag huset giver følelsen af at bo ved skovkanten. På den stemningsfulde vej ligger flotte ejendomme og samtidig er I tæt på Virums indkøb, skole, station og dagtilbud

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

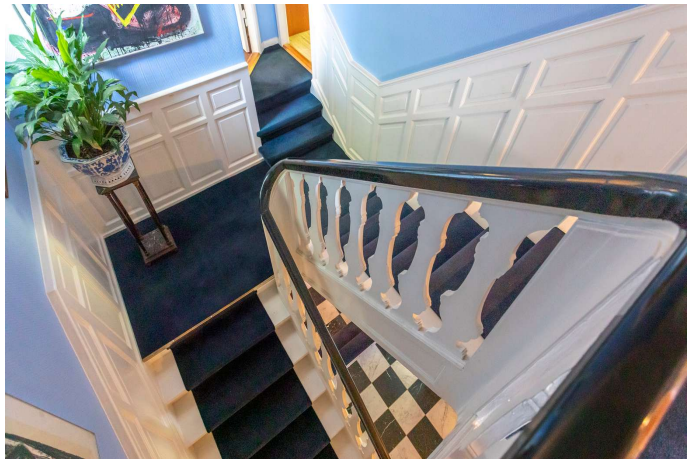
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

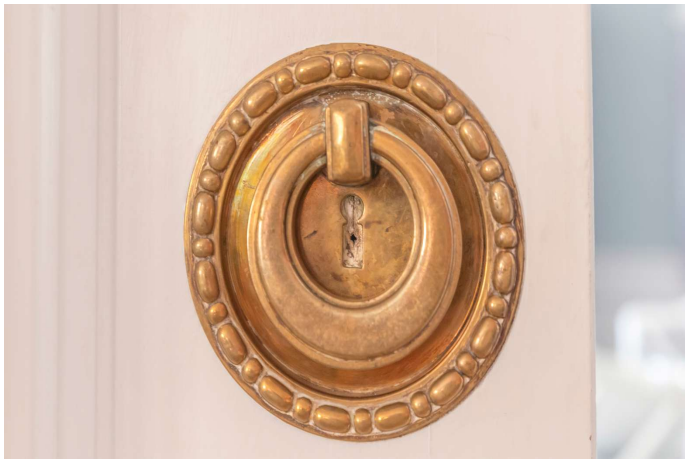
RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Ryvej 22, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 22.900.000

Sagsnr.: 140-404
Ejerudgift/md.: kr. 15.737

Dato: 20.11.2026







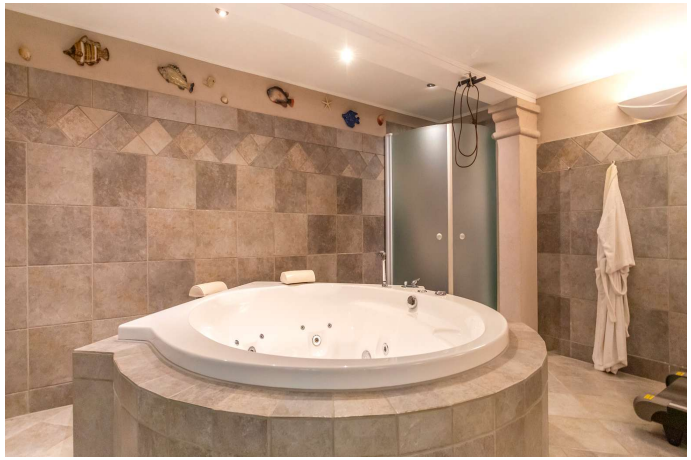

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Ryvej 22, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 22.900.000

Sagsnr.: 140-404
Ejerudgift/md.: kr. 15.737

Dato: 20.11.2026

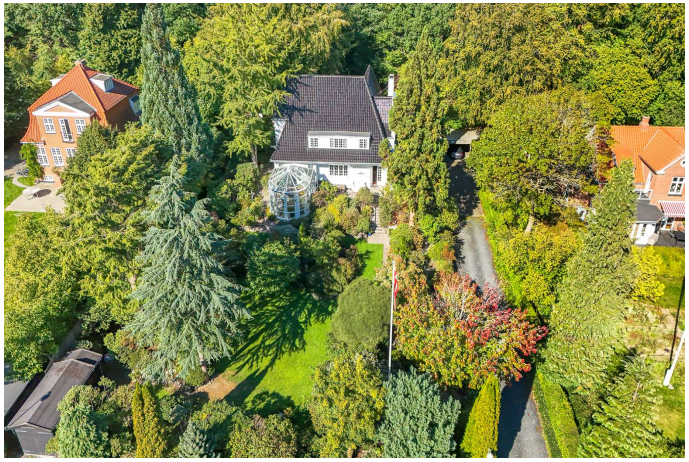












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

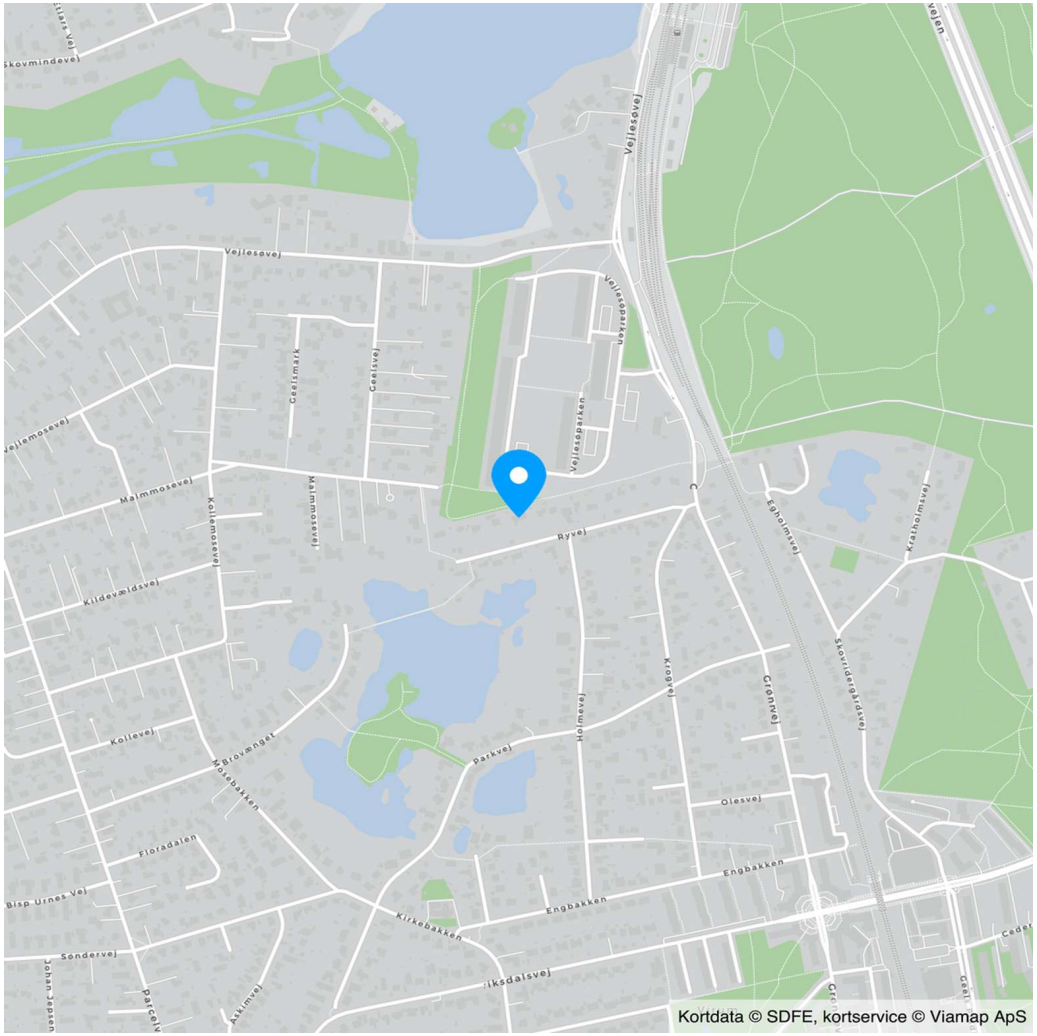
RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Ryvej 22, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 22.900.000

Sagsnr.: 140-404
Ejerudgift/md.: kr. 15.737

Dato: 20.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Ryvej 22, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 22.900.000

Sagsnr.: 140-404
Ejerudgift/md.: kr. 15.737

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	16l Virum By, Virum
BFE-nr.:	2076308
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1915/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	18.667.000
Grundværdi:	7.262.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	14.933.600
Grundlag for grundskyld:	5.809.600

Arealer**

Grundareal:	1.606 m²
Boligareal i alt:	294 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	135 m²
Indbygget udestue el. lign.:	40 m²
Udhus:	10 m²
Garage:	15 m²
Carport:	20 m²
Drivhus:	20 m²
Udhus:	1 m²
Fritliggende overdækning:	6 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.

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte, Mikrobølgeovn, Køleskab (Miele), Køleskab (Electrolux, Står i kælder), Fryser (Atlas), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Tørreskab (Husqvarna)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 09.10.1912 - Dok om årlig vejafgift og årlig bidrag, Om resp se akt
- Nr. 2: 09.12.1912 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt porte og låger mm
- Nr. 3: 22.08.1917 - Dok om ret til udstykning
- Nr. 4: 31.07.1943 - Dok om benyttelse af en kælder
- Nr. 5: 01.03.1961 - Dok om gennemgang over stengærde, vedligeh, udgifter hertil mv, Om resp se akt

Planer
Kommuneplan 4.2.62 - Villaområdet Virum nord
Lokalplan 64 - Lokalplan for et villaområde omkring Kollelev Mose i Virum bydel

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Ryvej 22, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 22.900.000

Sagsnr.: 140-404
Ejerudgift/md.: kr. 15.737

Dato: 20.11.2026

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: For yderligere henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 46.800 Forbrug: 29.235 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elektricitet - Varmepumpe
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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Lyngby ApS
CVR-nr. 44585391
Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby
Tlf. +4545410030 / lyngby@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lyngby

Adresse: Ryvej 22, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 22.900.000

Sagsnr.: 140-404
Ejerudgift/md.: kr. 15.737

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	128.908
Grundskyld	kr.	38.924
Husforsikring	kr.	15.756
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	400
Renovation *anslået	kr.	4.100
Skorstensfejer *anslået	kr.	650
Grundejerforening *anslået	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	188.838

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	22.900.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	139.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	24.365
I alt	kr.	23.063.615

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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

Adresse: Ryvej 22, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 22.900.000

Sagsnr.: 140-404
Ejerudgift/md.: kr. 15.737

Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 4.846.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.600.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen ved Kollelev Mose
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret
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.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, jf. Kulturstyrelsens register.

Pejseindsats
Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er pejseindsats, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsopstilling.

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt
Produktions/installationstidspunktet for ejendommens 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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.

Grundejerforening - Frivillig
Der findes en frivillig grundejerforening for området uden medlemspligt og at udgift til grundejerforening som er medtaget i ejerudgifter er anslåede. Køber kan se mere på: https://www.kollelevmosepark.dk/kmp/. Eventuelle fremtidige udgifter hertil er sælger samt medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Private fællesveje
Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Olietank
Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber

fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

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