



REAL

Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	142
Kontantpris	8.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.890	Grund m2	1.601
Byggear	1987	Energimærke	C

Sagsnr. **358OR0095**

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: Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 358OR0095
Ejerudgift/md.: kr. 6.890

Dato: 22.07.2025



Beskrivelse:

På en idyllisk, blind vej klos op ad Geelskov ligger denne perle – et højtbeliggende halvt dobbelthus i ét plan fra 1987 med privat beliggenhed. Det er i god stand og med en fantastisk have, hvor I kan nyde solen hele dagen. Ejendommen består af hele 156 etagemeter, idet den ellers yderst anvendelige udestue på 14 m² ikke tæller med i boligarealet.

Huset ligger godt gemt væk fra vejen på en særdeles privat grund. Huset byder på to indgange, en entré og en bryggersindgang. Indenfor finder I et dejlig køkken-alrum, hvorfra I kan åbne terrassedørene lige ud til haven og nyde formiddagskaffen med udsig til himmel og træer. Køkkenet er udskiftet i 2023 til et luksuriøst Reform køkken med kabinetter og skuffer i egetræ, overvejende Miele hårde hvidevarer, quooker og stålbordeplade. I forbindelse med køkkenet finder man bryggerset, hvor man ligeledes har fået Reform til at stå for renoveringen.

De fine fløjddøre adskiller det indbydende køkken-alrum fra en stor opholdsstue. Her er der plads til hyggelige stunder foran pejsen. Ligesom fra mange andre rum i huset, er der udgang til terrassen og haven. I forlængelse ad stuen findes den hyggelige udestue. Her er der plads til at sænke skuldrene imens I nyder udsigten til haven. Det er også herfra, man træder ud på den store solrige træterrasse, der mest af alt er som en oase og føles som et ekstra rum.

Huset byder herudover på tre gode værelser og to badeværelser i velholdt stand med separat bruseniche. I den østlige ende af huset finder I en perfekt børneafdeling med to næsten lige store værelser og et badeværelse. I den vestlige ende af huset findes master bedroom med direkte adgang til eget badeværelse.

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: Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 358OR0095
Ejerudgift/md.: kr. 6.890

Dato: 22.07.2025

Haven er en oase for sig – meget idyllisk og uden indkig fra naboer. Træterrassen snor sig omkring halvdelen af huset og indbyder til at gå ud på bare tæer og nyde årstidernes skiften. I foråret blomstrer påskeliljer, tulipaner og magnoliatræet, henover sommeren kan I plukke hindbær, kirsebær og brombær og til efteråret kan I nyde jeres egne vindruer fra haven. Mod sydvest kan I sidde under den smukke pergola med et godt glas vin, imens børnene løber rundt og leger på græsset. De høje bøgetræer i Geelskov tager heldigvis ikke jeres aftensol, da de er at finde mod øst, til gengæld giver de jer følelsen af at bo i naturen.

Huset er sundt og godt vedligeholdt af nuværende ejer. Eksempelvis er det meste udendørs træværk blevet malet i 2022 og der er sket udskiftning af fuger omkring vinduer i 2025. Ejendommen opvarmes med naturgas, men sælger har fået bevilget en støtte på kr. 17.000 til en luft-til-vand varmepumpe, som kan tilgå en ny ejer.

I haven findes også et brugbart skur med plads til cykler og haveredskaber.

Beliggenheden er fantastisk. Huset ligger på en eksklusiv lukket lomme i Virum direkte op ad Geelskov og på grænsen til Holte. Ejendommen hører til Rudersdal kommune, men postnummeret er 2830. Her er gode naboer og et godt fællesskab. De omkringboende er en god blanding af børnefamilier, midaldrende og ældre mennesker.

Der er kort afstand til indkøb med ca. 1 km til Virum Torv, Geels Plads og Virum St., hvor der både findes en Meny, Føtex og Rema 1000. På den anden side af Geels Bakke finder I Holte Midtpunkt med et væld af butikker, Kvikly og gode take-away steder. Hvis I er naturelskere, er I i gåafstand til både Mølleåen og Brede Sø. Den lokale og hyggelige biograf Reprisen i Holte er en cykeltur væk, det samme er Kongens Lyngby. De nærmeste skoler er Holte Skole, Kongevejens Skole og Fuglsanggårdsskolen.

Adresse: Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 358OR0095
Ejerudgift/md.: kr. 6.890

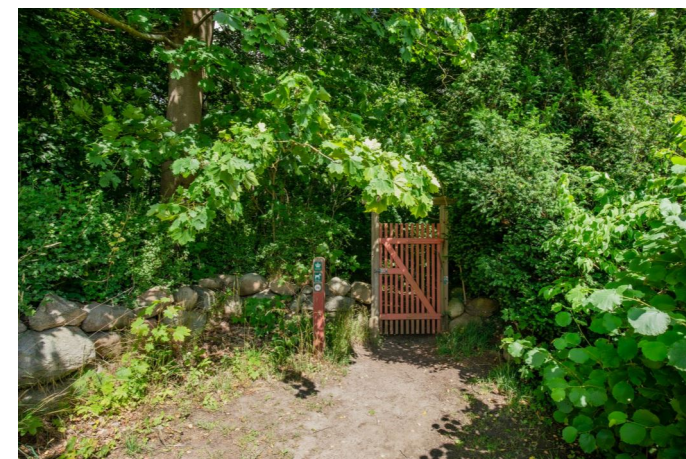
Dato: 22.07.2025



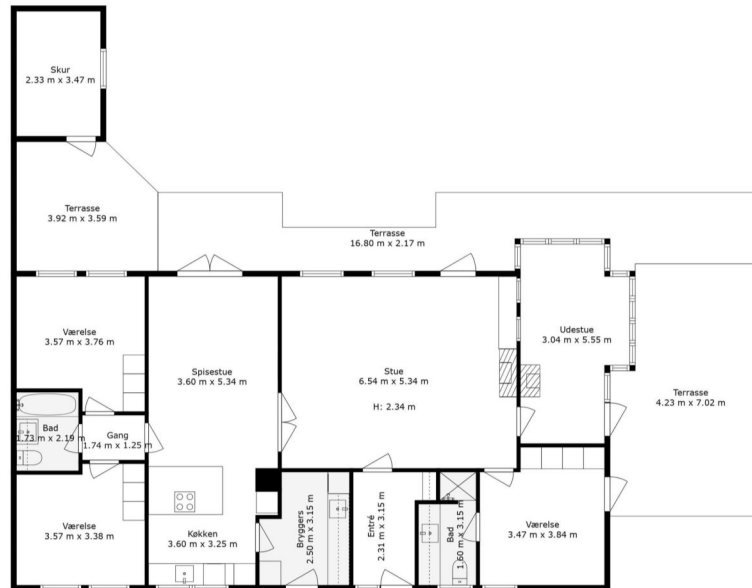
Adresse: Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 358OR0095
Ejerudgift/md.: kr. 6.890

Dato: 22.07.2025

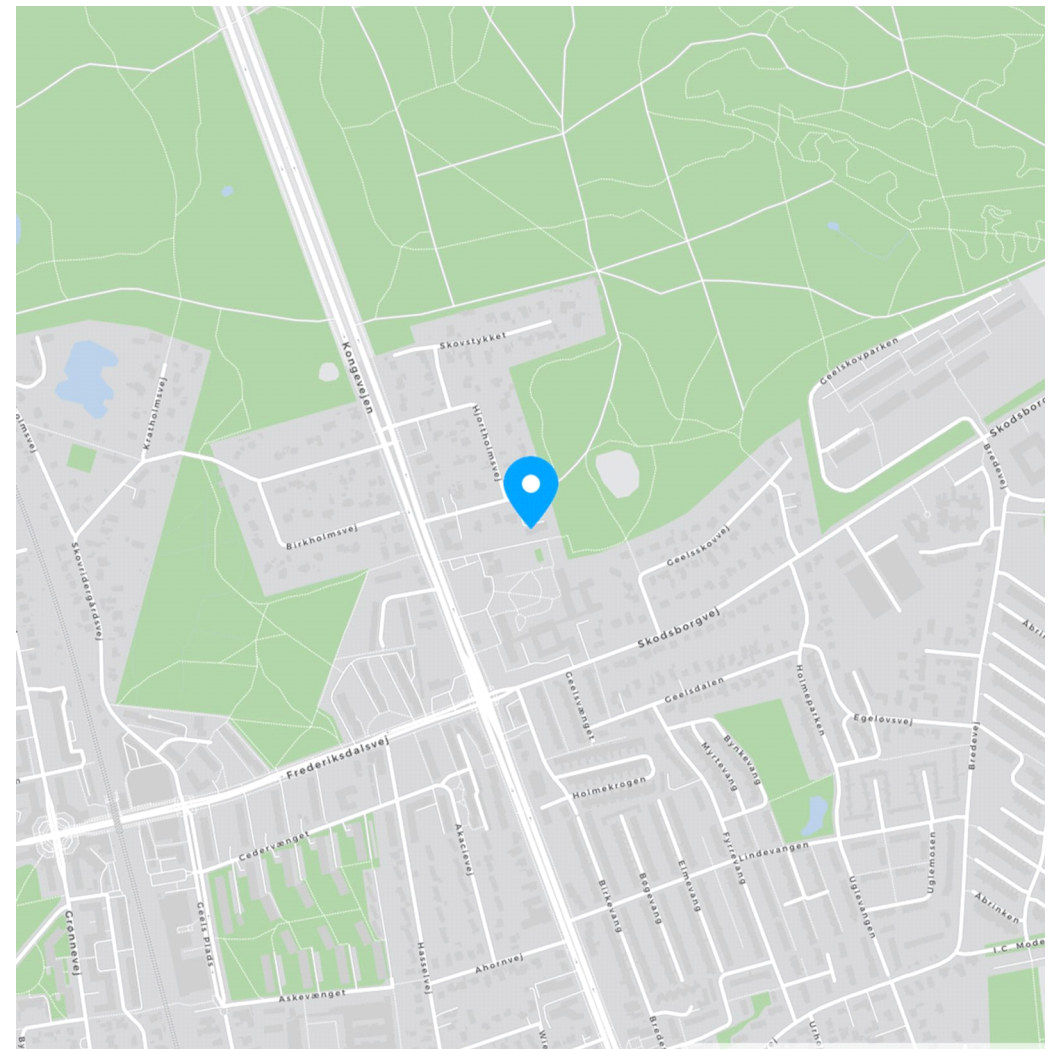


Dato: 22.07.2025



REAL

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 358OR0095
Ejerudgift/md.: kr. 6.890

Dato: 22.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1 eg Geelskov, Ny Holte
BFE-nr.:	203908
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.576.000 kr.
Grundværdi:	5.017.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.060.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.013.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.601 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	142 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
- heraf Udestue	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.03.1904 lbnr. 1043-04 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 14.08.1981 lbnr. 18998-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 22.07.1987 lbnr. 15443-04 Dok om underjordiske kabler mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 4 lyst d. 14.10.2005 lbnr. 41542-04 Vedtægter for E/F Hjortholmsvej 12 A - B Tillige lyst pantstiftende
Nr. 5 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Lokalplan nr. 45
Lokalplan nr. 264
Lokalplan nr. 275
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Ja

Navn: Hjortholmsvej Vejlaug Helena Rahman
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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: Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 358OR0095
Ejerudgift/md.: kr. 6.890

Dato: 22.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA 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.: 13.800 Forbrug: 1.227,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 8. 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: Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 358OR0095
Ejerudgift/md.: kr. 6.890

Dato: 22.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.910	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.795.000
Grundskyld	kr.	38.531	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	4.681	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.650
Renovation	kr.	7.833	I alt	kr.	8.860.247
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	124	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.		
Vejlaug	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1 år		82.679			

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.095 md./ 577.139 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.298 md./ 471.571 år v/24,09%
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: 21.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hjortholmsvej 12A, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 358OR0095
Ejerudgift/md.: kr. 6.890

Dato: 22.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen.

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
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	2.435.224	2.465.875	2.462.177	DKK	3,6	239.195	12,50	2,85			Nej	

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Bora
Emhætte - Bora (Bordemfang)
Køle/fryseskab - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - 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.