



REAL

Frederiksdalsvej 10E, st. th., 2830 Virum

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	2.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.758		
Byggeår	1940	Energimærke	D

Sagsnr. **151B0066**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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 10E, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 151B0066
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Du bydes velkommen i en velindrettet og indflytningsklar 2 værelses lejlighed. Her går komfort og charme hånd i hånd. Originale flotte fyrretræsplankegulve går igen, i hele lejligheden og komplimenterer det moderne touch helt perfekt. Når du træder ind ad døren, mødes du af en entré med god plads til overtøj, hvilket gør det nemt at holde orden. Lejligheden åbner op til en rummelig stue med sydvestvendt altan, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften.

Stuen er stor og let at indrette efter dine behov; her er et lille indhak perfekt til et spisebord eller kontorplads. Det nye køkken præsenterer sig flot i grønne nuancer, der harmonerer smukt med både lejligheden og de omkringliggende omgivelser. Badeværelset er renoveret med separat brus for ekstra komfort. Soveværelset imponerer med sin størrelse og franske altan, hvor morgensolen blidt vækker dig hver dag.

Lejligheden har fildede vægge og flotte originale plankegulve, som giver den karakteristiske charme fra byggeåret samtidig med moderne opdateringer som nyt køkken og badeværelse. Du behøver ikke gøre andet end at pakke dine flyttekasser ud! Den sydvestvendte altan tilbyder udsigt over de grønne arealer omkring bygningen samt mulighed for din egen private parkeringsplads.

Beliggende i en fredfyldt grøn lomme trukket tilbage fra vejens støj ligger denne perle tæt på Virum station samt alle hverdagens fornødenheder. Byen er inden for overskuelig afstand mens skoven nærmest fungerer som din baghave – ideelt for dem der ønsker at undslippe storbyens stress men stadig have det hele lige ved hånden.

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: Belma Sulejmanovic

Adresse: Frederiksdalsvej 10E, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 151B0066
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

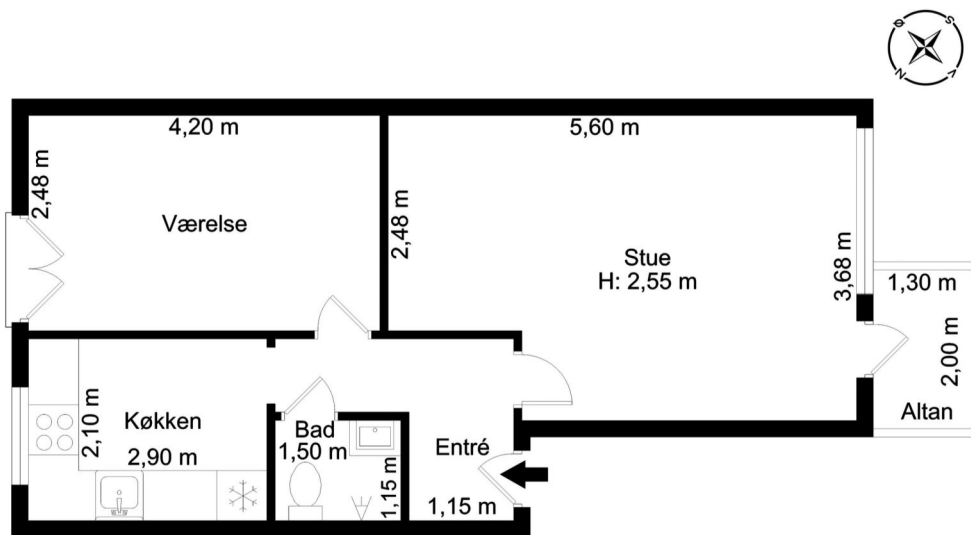
Dato: 15.01.2026



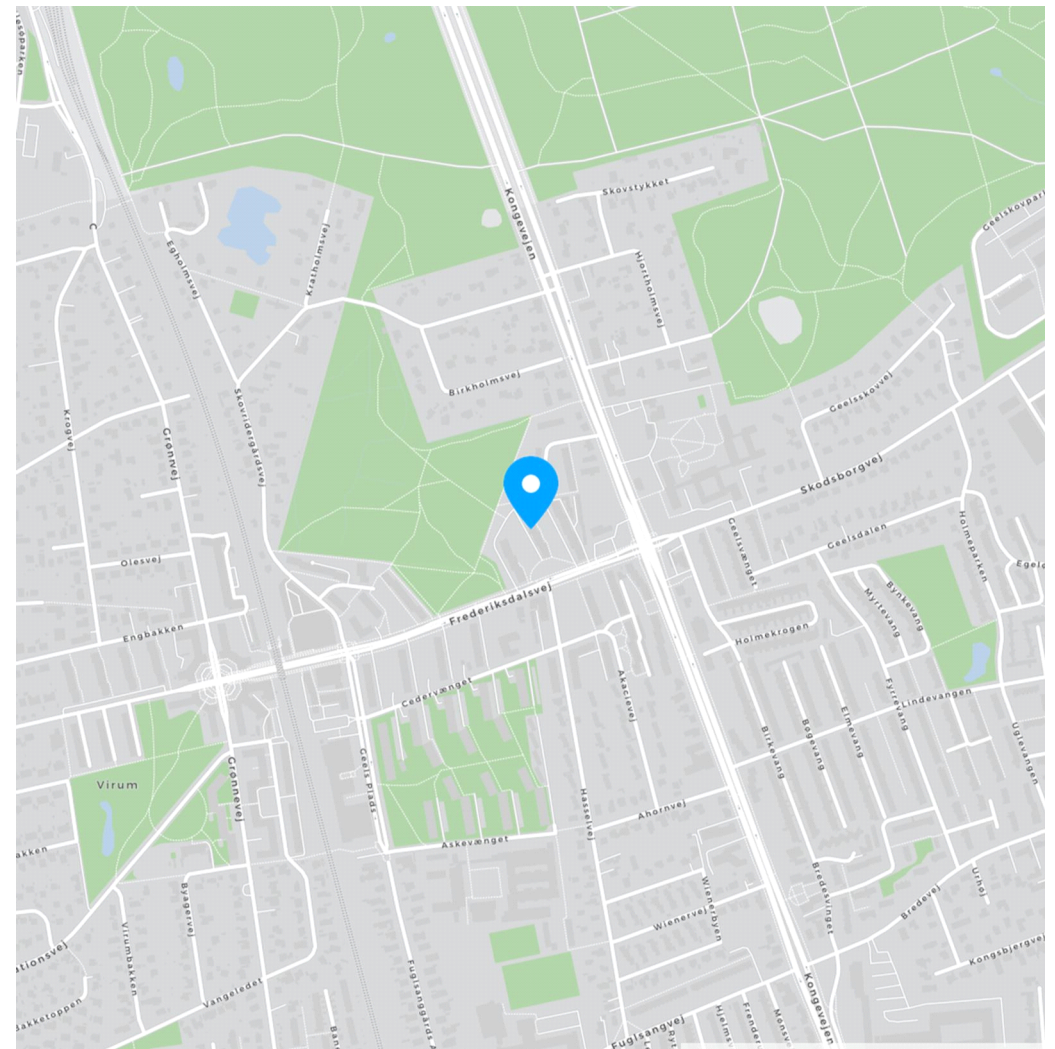
Adresse: Frederiksdalsvej 10E, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 151B0066
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Frederiksdalsvej 10E, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 151B0066
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.:	5 ky Virum By, Virum m.fl.
BFE-nr.:	216213
Ejl.nr.:	25
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Almen vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.923.000 kr.
Grundværdi:	1.669.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.538.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.335.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	53 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Spjutbo), Kogeplade (Ikea), Køle-/fryseskab (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frederiksdalsvej 10E, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 151B0066
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.780 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales med aconto kr. 565,00 pr. måned. Vand betales med aconto kr. 372,00 pr. måned.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Frederiksdalsvej 10E, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 151B0066
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.846	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	8.946	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	8.532	Ejerskiftegebyr	kr.	1.450
Fællesudgifter	kr.	13.392	I alt	kr.	2.312.100
Rottebekæmpelse, 2025	kr.	85			
Grundfond	kr.	5.330			
Administration af fælleslån	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

45.091

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.348 md./ 148.175 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.147 md./ 121.768 år v/23,70%
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: 15.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 10E, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.295.000
Sagsnr.: 151B0066
Ejerudgift/md.: kr. 3.758
Dato: 15.01.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen: Beskrivelse Fælleslån, tag Fælleslån, VVS Jf. restgældsoppgørelser pr. 31.10.2025	Beløb 38.006 89.579	Pr. dato 31.10.2025 31.10.2025
---	---	---------------------------	--------------------------------------

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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	846.000	846.000	843.104	DKK	4	39.887	29,25	4,65			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: afv. adm.
Tinglyst fordelingstal: 702/100000
Adm. fordelingstal: afv. adm
Sikkerhed til e/f: 21.060 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: 28.940 kr.
I form af: Forhøjelse

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Nr. 1 lyst d. 03.05.1939 lbnr. 1522-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse SE AKT 4_AI_631 - Filnavn: 4_O_636
Nr. 2 lyst d. 10.06.1941 lbnr. 32225-04 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 4_O_636
Nr. 3 lyst d. 10.07.1945 lbnr. 6183-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om gangsti mv Filnavn: 4_AI_631
Nr. 4 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. 5 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. 6 lyst d. 02.10.1980 lbnr. 24648-04 Tillægstekst - tillæg til serv lyst 9/10 1970 (14195) Filnavn: 4_AI_632

Nr. 7 lyst d. 21.11.1997 lbnr. 43505-04 Tillægstekst Dok om fredning af træer mv Påtale: Bestyrelsen for ejerforeningen samt Danmarks Naturfredningsforening Filnavn: 4_AI_632
Nr. 8 lyst d. 07.07.1999 lbnr. 25719-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter KORREKT AKT 4_AI_632 Filnavn: 4_AI_631
Nr. 9 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. 11 lyst d. 26.06.2024 lbnr. 1015802819 Filnavn: 347d2c22-3bcd-44c4-8a5a-7daac89462c1

Planer
Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Nr. 1 lyst d. 03.05.1939 lbnr. 1522-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse SE AKT 4_AI_631 - Filnavn: 4_O_636
Nr. 2 lyst d. 10.06.1941 lbnr. 32225-04 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 4_O_636
Nr. 3 lyst d. 10.07.1945 lbnr. 6183-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om gangsti mv Filnavn: 4_AI_631
Nr. 4 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. 5 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. 6 lyst d. 02.10.1980 lbnr. 24648-04 Tillægstekst - tillæg til serv lyst 9/10 1970 (14195) Filnavn: 4_AI_632



Adresse: Frederiksdalsvej 10E, st. th., 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 151B0066
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 15.01.2026

Nr. 7 lyst d. 21.11.1997 lbnr. 43505-04 Tillægstekst Dok om fredning af træer mv Påtale: Bestyrelsen for ejerforeningen samt Danmarks Naturfredningsforening Filnavn: 4_AI_632
Nr. 8 lyst d. 07.07.1999 lbnr. 25719-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter KORREKT AKT 4_AI_632 Filnavn: 4_AI_631
Nr. 9 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. 11 lyst d. 26.06.2024 lbnr. 1015802819 Filnavn: 347d2c22-3bcd-44c4-8a5a-7daac89462c1

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Tilladt jf. administratorbesvarelse

Udløjning

Tilladt jf. administratorbesvarelse

Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. 3.672,- pr. år til antennebidrag - anslået.
Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemsskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.

Lettere forurening

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

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.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Letbane:

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer.

Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:

<<<http://www.ringtre.dk/>>>

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/liniefoering-og-stationer/>>>

Kommuneplan

Yderligere kan se på hjemmesiden <https://kommuneplan2021.ltk.dk/>

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum nr. 1029, fællesvaskeri, tørrerum/loft jf. sælger

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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 Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.