

REAL



Holmeparken 51, 2830 Virum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	8.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.055	Grund m2	704
Byggeår/ombygget	1954/2009	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0083**

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: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 27.09.2025



Beskrivelse:

På en særdeles ugeneret grund i det charmerende Brede, ligger denne skønne familievilla. Her får I en klassisk rødstensejendom i halvanden plan med køkken-alrum, en god kælder og en dejlig ugeneret have, hvor I ofte vil få besøg af små søde egern.

Boligen byder jer velkommen i en perfekt og rummelig entré med indbygget skabsplads samt adgang til husets køkken-alrum og store dagligstue. For få år siden åbnede nuværende ejer op mellem køkken og spise-stue, hvor de fik etableret et dejligt lyst køkken-alrum. Køkkenet er fra Tvis Køkken og er i lyst egetræ med integrerede hårde hvidevarer. Rummet ligger i forbindelse med den store opholdsstue, som blev forlænget med en tilbygning tilbage i 2008. Her er der virkelig tænkt over at få mest muligt lys ind, men samtidig begrænse indkig fra vejen. Det er uden tvivl husets hjerte, hvor man virkelig får naturen med ind i stuen. Herfra har I også direkte udgang til husets forhøjede og solrige terrasse. Perfekt til lange sommeraftener med grill, familiestunder og gode venner.

På førstesalen findes tre gode værelser. Værelset mod vest har fransk altan og smuk udsigt til haven. Forenden ad gangen er der et oprindeligt badeværelse med terrazzogulv og badekar.

Kælderen er yderst anvendelig med god loftshøjde og godt lysindfald i alle rum. Her findes tre anvendelige rum med bl.a. et stort fyrrum og et bryggers, som kunne forvandles til et ekstra badeværelse. Der er tilmed udgang til haven.

Ejendommen er overordnet i god stand med naturgasfyr og termovinduer.

Grunden er 704 m2 og byder på parkering til bil og et skur. Haven er smuk hele året rundt og tilmed nem at holde. Den er også meget ugeneret uden indkig fra naboer, kun et egern kan finde på at kigge forbi i ny og næ.

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: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 27.09.2025

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 Geelskov som nabo og med Ravnholm, Mølleåen og Brede Sø lige i nærheden. Her svæver rovfuglene over trætoppene, mens fuglene kvidrer lige uden for dit vindue. I kan gå til Brede Station, med de hyggelige og populære spisesteder som Brede Spisehus og Høkeren. Indkøbsmulighederne er mange med både Virum Torv og Geels Plads ca. 1 km væk.

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

Adresse: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

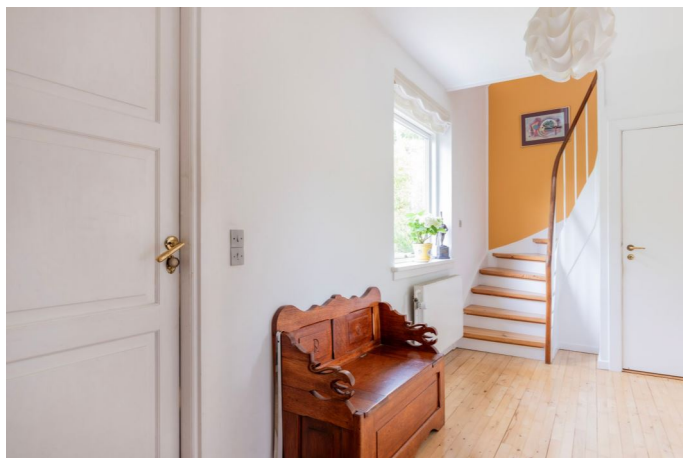
Dato: 27.09.2025



Adresse: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 27.09.2025



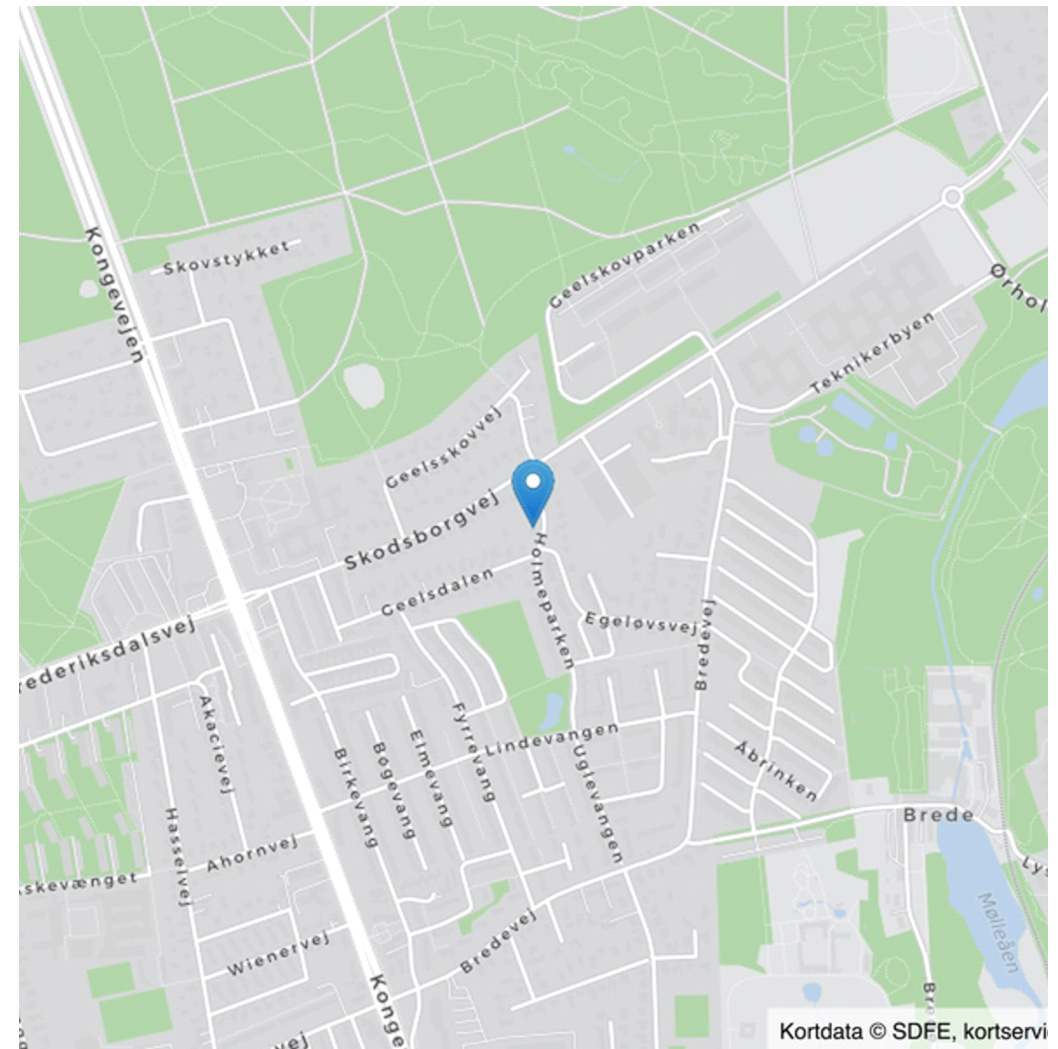
Adresse: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 27.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 27.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 3 xz Virum By, Lundtofte
BFE-nr.: 2063128
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1954/2009

Arealer*

Grundareal: 704 m²
Boligareal i alt: 153 m²
- heraf udnyttet tagetage: 57 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 71 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.188.000 kr.
Grundværdi: 5.178.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.550.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.142.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.05.1945 lbnr. 1815-04 Dok om skråninger mv, Vedr 3A, 3QM
Nr. 2 lyst d. 28.09.1951 lbnr. 15363-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 11.10.1951 lbnr. 16411-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 11.12.1953 lbnr. 31649-04 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

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: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 27.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.400 Forbrug: 3.096,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmekonsum for 2024 er oplyst til kr. 10.296,-

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 salgsoptillingens 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, 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 6.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 27.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	33.407	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	27.754	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.442
Husforsikring	kr.	6.991	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	4.385	I alt	kr.	9.062.292
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	120	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.		
Jordgebyr	kr.	5			
Ejerudgift i alt 1 år		72.661			

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 47.493 md./ 569.914 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.923 md./ 467.078 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 3 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: 26.09.2025
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: Holmeparken 51, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 358OR0083
Ejerudgift/md.: kr. 6.055

Dato: 27.09.2025

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:
---	---------------------------------

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	639.233	639.233	602.673	DKK	1,5	82.537	8,50	3,43			Nej	
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.000.000	1.035.040	1.017.446	DKK	2,58	34.333	23,25	2,98			Nej	
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	776.094	776.094	642.444	DKK	1,5	38.697	26,25	3,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:
Køle/fryseskab mrk. Samsung
Ovn mrk. Electrolux
Kogeplade mrk. Siemens
Emhætte mrk. Siemens
Opvaskemaskine mrk. Siemens
Vaskemaskine mrk. Electrolux
Tørretumbler mrk. AEG

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.