



REAL

Hjortholmsvej 8, 2830 Virum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	211
Kontantpris	9.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	8.183	Grund m2	1.202
Byggear	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **358OR0117**

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 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025



Beskrivelse:

På en smuk blind vej, der fører jer direkte ind i Geelskov, ligger denne spændende rødstensvilla fra 1962. Den fordeler sig på fire forskudte plan med mange m2 og med udgang til et fantastisk udemiljø.

Foruden en nydelig entré, byder ejendommen på et skønt køkken-alrum med døre direkte ud til haven og den flotte træterrasse. Køkkenet er med hvide fronter og elegant massiv stålbordeplade. Det ligger i forbindelse med en dejlig stor stue med indbygget bogreol, pejs og god plads til både et hyggeligt sofahjørne under skråvæggen samt en rummelig opholdsstue. Herfra er der også døre ud til den store træterrasse med både vildmarksbad og udekøkken.

Fra gangarealet i stueplan er der få trin op til et niveau med fire gode værelser med originale indbyggede skabe og et nydeligt renoveret badeværelse med italienske fliser og integreret armatur og gulvvarme. Går man få trin ned, kommer man ned i kælderens, en yderst brugbar underetage. Her findes 4 disponible rum, herunder et bryggers med udgang til haven. Herudover endnu et flot renoveret badeværelse i samme stil og samme størrelse som ovenpå, også med gulvvarme naturligvis.

På øverste niveau/etage finder I endnu et dejligt værelse med fritliggende bjælker samt et stort opholdsrum, der kan benyttes som multirum, kontor, stue eller noget helt fjerde. Fra en lem i soveværelset gemmer der sig et stort, tørt og brugbart loftrum. Det kan benyttes til opbevaring eller renoveres og inddrages til andet formål.

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 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025

Huset ligger på en stor flot grund på hele 1202 m2. Nuværende ejer har renoveret forhaven med ny belægning, græsarealer og havebelysning, så den fremstår indbydende. Om foråret blomstrer også to smukke japanske kirsebærtræer. Der er tilmed garage til veteranbil eller blot opbevaring samt ladeboks til elbil.

Baghaven er utrolig privat uden indkig fra naboer og byder på et stort græsareal med høje birketræer og et stort kirsebærtræ, der giver friske bær hvert år. Træterrassen i Cumaru snor sig om halvdelen af huset og fungerer som et stort ekstra rum. Her er der plads til både afslapning eller festlige stunder med vildmarksbad og udendørskøkken.

Huset er sundt og godt vedligeholdt med en næsten fejlfri tilstandsrapport. Ejendommen opvarmes med naturgas.

Beliggenheden er fantastisk. Huset ligger på en eksklusiv lukket lomme i Virum tæt 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 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025



Adresse: Hjortholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025



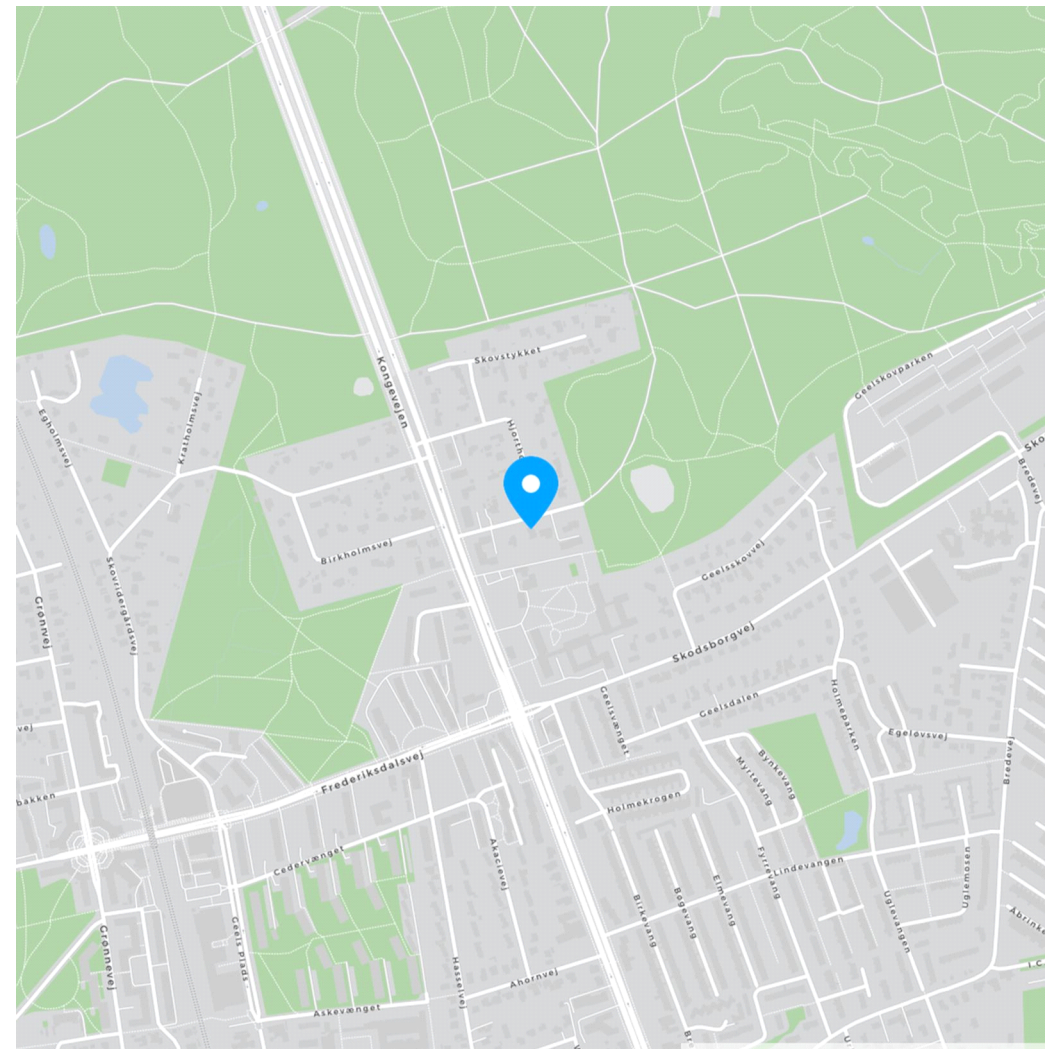
Adresse: Hjortholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hjortholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1 du Geelskov, Ny Holte
BFE-nr.: 2097237
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1962

Arealer*

Grundareal: 1.202 m²
Boligareal i alt: 211 m²
- heraf udnyttet tagetage: 65 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 56 m²
Garage: 25 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.02.1901 lbnr. 907260-04 Dok om årlig vejafgift mv, (4P614), Om resp
se akt
Nr. 2 lyst d. 21.02.1906 lbnr. 614-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 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. 275
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 9.878.000 kr.
Grundværdi: 5.624.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.902.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.499.200 kr.

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 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025

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.: 24.300 Forbrug: 2.320,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

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 7.
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. 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 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.

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 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	40.302	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	43.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.956
Husforsikring	kr.	6.780	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Renovation	kr.	6.539			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	140	I alt	kr.	10.072.806
Vejlaug	kr.	600			
Skorstensfejning, anslået	kr.	644			

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

98.197

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.639 md./ 631.671 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.478 md./ 521.740 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: 15.10.2025
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: Hjortholmsvej 8, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 358OR0117
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 15.10.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Hjortholmsvej Vejlaug Helena Rahman

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Electrolux

Fryseskab mrk. Beko

Induktionskogeplader mrk. Siemens

Indbygningsovn mrk. Siemens

Emhætte mrk. Trepol

Mikroovn mrk. Siemens

Opvaskemaskine mrk. Siemens

Quooker

Vaskemaskine mrk. Bosch

Tørretumbler mrk. Samsung

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.