

Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**125**
Kontant	**6.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**8.110**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1972**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **358OR0178**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. +45 71908190 / www.realmaeglerne.dk/virum

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

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: Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.995.000
Sagsnr.: 358OR0178
Ejerudgift/md.: kr. 8.110
Dato: 28.10.2026



Attraktiv 3 vær. lejlighed i forreste række i Geelskovparken med flot udsigt til natur

Nu udbydes en af de store lejligheder i forreste række i Geelskovparken med stor lækker solrig terrasse og udsigt til masser af smuk natur. Her bor du midt i skoven!

Indretningen
Du bydes velkommen i en god rummelig entré med indbyggede skabe til sko og overtøj. Herudover adgang til to store værelser og en kæmpestor og dejlig stue med masser af lys og udgang til terrassen. Køkkenet er en god størrelse med spiseplads og udsigt til grønne fællesarealer. Herudover et stort depotrum og et dejligt badeværelse med både separat brus.

Ejendommen
Attraktiv og eksklusiv ejendom fra 1972, tegnet af de to dygtige arkitekter Jørn Nielsen og Halldor Gunnløgsson. Her er der tænkt i kvalitet og hvordan man nænsomt tilpasser et byggeri til naturen. Her har man nemlig fået dispensation til at bygge tæt på fredningsskov mod den normale byggelinje på 300m.

Foreningen byder på gode naboer og et godt fællesskab – et miljø hvor man passer på hinanden og hygger sig sammen. Der er mulighed for fælles gåture og meget andet. Der er brugsret til et væld af parkeringspladser. Der er også mulighed for ladning til el-bil med abonnement gennem foreningen. Der er brugsret til kælderrum, cykelparkering i aflåst kælder, fitnessrum, bordtennis og fælleslokale. Der er masser af grønne områder med borde/bænke og med petanque bane.

Området
Området byder på naturskønne omgivelser med Geel Skov, Ravnholm, Møllеåen og Brede Sø lige i nærheden. Brede Station, med de hyggelige og populære spisesteder som Brede Spisehus og Høkeren, er ligeledes inden for kort afstand. Indkøbsmulighederne er mange med både Virum Torv og Geels Plads ca. 1,5 km væk, hvor også Virum Station befinder sig.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

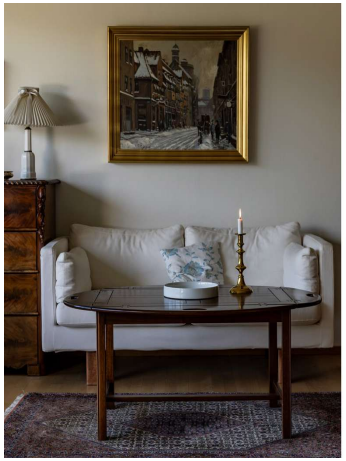
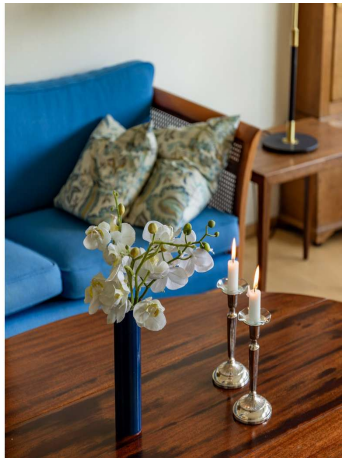
RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 358OR0178
Ejerudgift/md.: kr. 8.110

Dato: 28.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

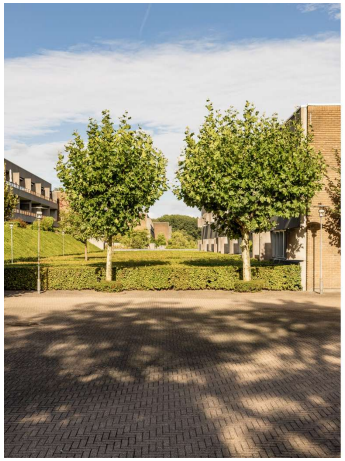
Adresse: Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 358OR0178
Ejerudgift/md.: kr. 8.110

Dato: 28.10.2026









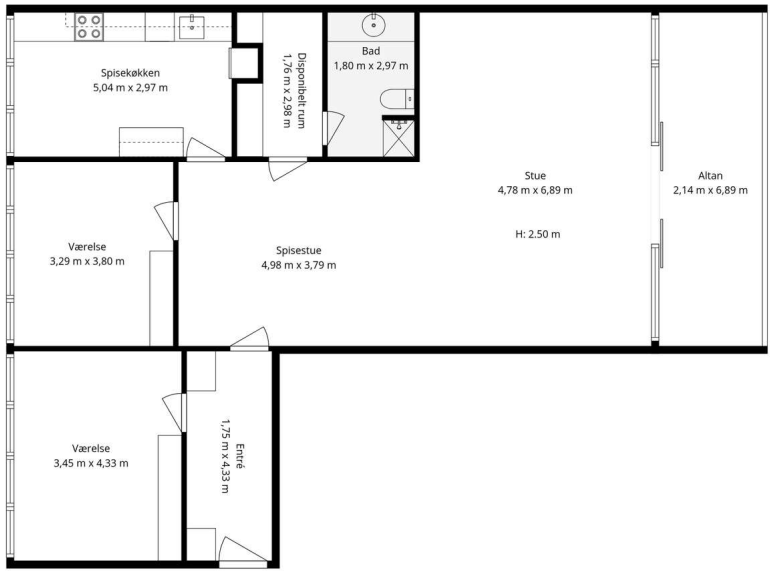
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

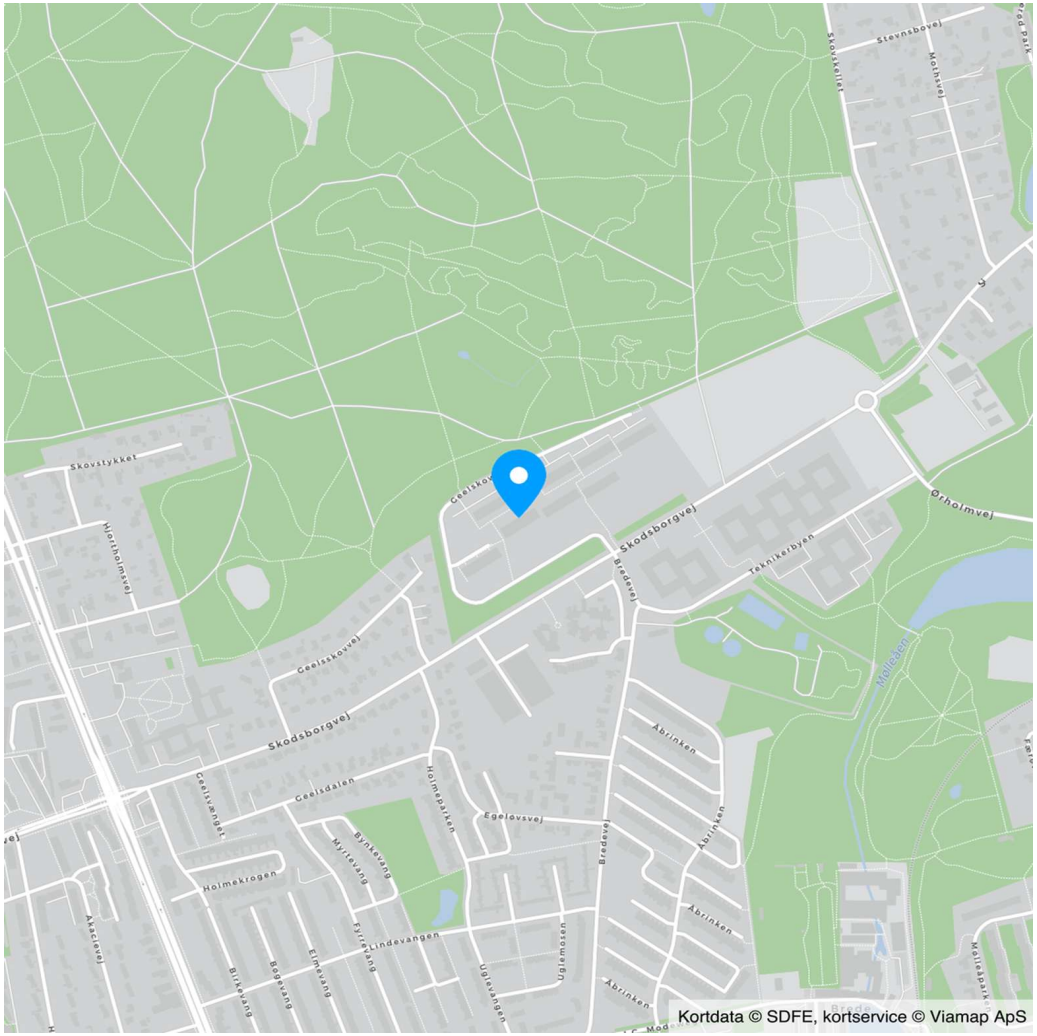
Adresse: Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 358OR0178
Ejerudgift/md.: kr. 8.110

Dato: 28.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 358OR0178
Ejerudgift/md.: kr. 8.110

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	5æ Søllerød By, Søllerød
BFE-nr.:	212583
Ejerl. Nr.:	73
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	4.960.000
Grundværdi:	3.660.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.968.000
Grundlag for grundskyld:	2.928.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	119	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	119	m^2
BBR-boligareal:	125	m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 25.03.1933 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 13.09.1972 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 4_BM_185
- Nr. 3: 13.09.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt om vederlagsfri udstykning af max 2500 m2 til børnehave mv 4_BM_185
- Nr. 4: 26.01.1977 - Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887) 4_BM_185
- Nr. 5: 11.07.1980 - Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887) 4_BM_185
- Nr. 6: 19.04.1999 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887)
- Nr. 7: 13.06.2001 - Fredningsnævnskendelse
- Nr. 8: 03.03.2003 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 9: 10.04.2003 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter lyst 13.09.1972.
- Nr. 10: 07.03.2005 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter Lyst tillæg d. 8/3-2006
- Nr. 11: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
- Nr. 12: 27.03.2009 - Tillæg til vedtægter lyst 13.9.1972
- Nr. 15: 02.06.2015 - Tillæg til vedtægterne for E/F Geelskovparken

Planer
Kommuneplan Sø.B9 - Geelskovparken

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

Komfur (Voss), Emhætte, Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Indesit)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 358OR0178
Ejerudgift/md.: kr. 8.110

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.640 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 4.410 pr. kvartal, som opkræves sammen med fællesudgifterne

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje
CVR-nr. 44581965
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum
Tlf. +4571908190 / 2830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/virum

Adresse: Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 358OR0178
Ejerudgift/md.: kr. 8.110

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.237
Grundskyld	kr.	27.523
Fællesudgifter	kr.	47.285
Renovation	kr.	2.069
Rottebekæmpelse	kr.	205
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	97.319

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Notering af ejerskifte til ejerforening	kr.	2.100
I alt	kr.	7.040.950

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.983 md. / 491.795 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.049 md. / 396.584 år v/24,04 %
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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Geelskovparken 22, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 358OR0178
Ejerudgift/md.: kr. 8.110

Dato: 28.10.2026

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. 13: hovedstol kr. 10.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Geelskovparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 119 / 17436
Tinglyst: 119 / 17436
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Cykelkælder. Fællesvaskeri og tørrerum mod betaling

Fællesfaciliteter
Motionsrum, billard, bordtennis og værksted

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Områdeklassificeret - byzone
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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Husdyr
Må gerne holdes, såfremt de ikke er til gene for beboere i de øvrige lejligheder

Udlejning
Må gerne udlejes

Fredede fortidsminder
Jf. ejendomsdatarapport er der registreret fredede fortidsminder på ejendommen.

Beskyttede sten- og jorddiger
Jf. ejendomsdatarapport er der registreret bestkyttet sten- eller jorddiger på ejendommen. Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer jf. museumsloven.

Skovbyggelinje
Ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje, jf. ejendomsdatarapporten. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for

byggelinjen er der forbud mod at bygge.

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.