



REAL

Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	310
Kontant	14.350.000	Værelser	7
Ejerudgift	9.853	Grund m ²	1.408
Byggeår/ombygget	1985/1994	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1440349**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026



Stor eksklusiv familievilla, 310 bolig kvm på attraktiv adresse i Søllerød. Fantastisk ugenert grund på 1.408 kvm med en hel særlig ro.

På den eftertragtede og rolige Lyngbakkevej ligger denne charmerende og veldisponerede villa på 310 m² fordelt på halvandet plan. Denne kvalitets villa fremstår indbydende efter en større indvendig opdatering i år 2016, hvor bl.a. de grønne løsninger er optimeret. Solceller, luft-til-vand-varmepumpe og aircondition i soveværelset giver ejendommen både komfort og lave driftsomkostninger til varme og elforbrug. Ejendommen har energimærke A2010. Ydermere blev i år 2016 lagt nye gulve, lavet nyt Svane-køkken.

Elegant indkørsel til ejendommen vialukket port, stort åbent parkeringsareal til flere biler samt carport.

Ejendommen byder på følgende: Stor, indbydende entré med garderobe, nydeligt gæstetoilet samt stort køkken/alrum, som er hjemmets naturlige samlingspunkt. Det ligger i åben forbindelse med stue og spisestue. Her er loft til kip med ovenlys og indbygget brændeovn fra år 2005 – et fantastisk leverum. I stueplan ligger desuden to gode værelser, et badeværelse samt et praktisk bryggers.

Førstesalen byder på en åben repos med en ekstra opholdsstue hvor udsigten over villakvarteret kan nydes. Ydermere er der to store soveværelser samt et arbejdsværelse og et rummeligt badeværelse med adgang fra to sider, spabad og dobbelt håndvask.

Fra stuen er der udgang via dobbelte terrassedøre til en sydvestvendt, delvist overdækket træterrasse. Her kan I tænde grillen og nyde aftensolen. Grunden er ugenert og ligger tilbagetrukket fra vejen, hvilket giver en fantastisk ro.

Beliggenheden giver jer det bedste fra to verdener: en rolig villavej tæt på naturen og stadig kort vej til hverdagens gøremål. Sct. Georgs Gårdens daginstitution og Vangeskolen ligger omkring en kilometer væk, indkøb nås på få minutter, og inden for gåafstand venter Kirkeskov og Søllerød Sø – ideelle til en frisk gåtur året rundt.

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: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026

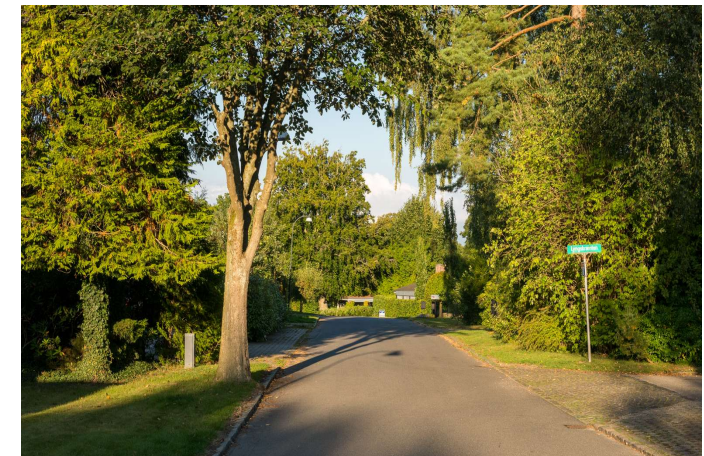




Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026





Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026



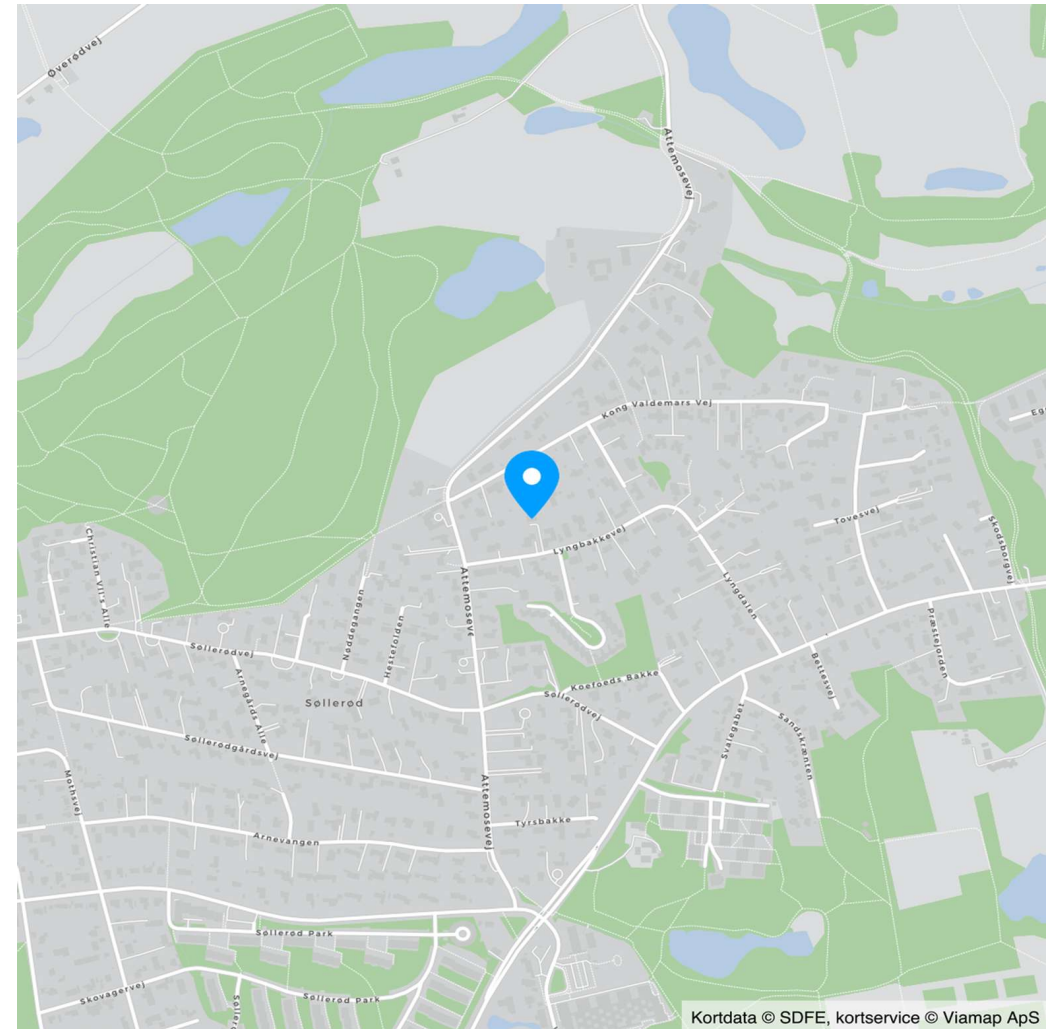
Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	4hf Søllerød By, Søllerød
BFE-nr.:	2044346
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1985/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	12.823.000
Grundværdi:	4.853.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.258.400
Grundlag for grundskyld:	3.882.400

Arealer**

Grundareal:	1.408 m ²
Boligareal i alt:	310 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget carport:	28 m ²

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

* 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: 10.02.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr ptgn se akt BF 413 -
- Nr. 2: 10.03.1954 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 26.01.1955 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 07.09.1956 - anm byrder Dok om vejlaug
- Nr. 5: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Planer

Lokalplan 53 - For et område ved Attemosevej og Skodsborgvej i Søllerød

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens - Kogeplade: Siemens - Køleskab: LG - Fryser: LG - Emhætte: Miele - Microovn: Sharp - Opvaskemaskine: Siemens - Vaskemaskine: Bosh - Tørretumbler: Siemens jf. sælgers oplysningsskema, Afkalkningsanlæg: BWT

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energirammeberegning

Varme er jf. energimærket, bemærk at anslået varmekonsum er incl. ejendommen andet elforbrug via solcelleanlæg.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	63.455	Kontantpris	kr.	14.350.000
Grundskyld	kr.	36.495	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	87.950
Renovation	kr.	5.692	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.182
Rottebekæmpelse 2026	kr.	273	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	1.000
Brændeovn 2026 - anslået	kr.	600	I alt	kr.	14.457.132
Vejkontigent - anslået	kr.	750			
Husforsikring	kr.	10.966	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1. år kr. 118.231

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: 720.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 77.815 md. / 933.786 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 63.742 md. / 764.903 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.350.000

Sagsnr.: 1440349
Ejerudgift/md.: kr. 9.853

Dato: 21.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 8 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Sælger oplyst at brændeovnen er fra ultimo 2003.

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.

Sælger oplyser om ejendommens tag, som er fra år 1996.

Sælger oplyser, at han overtog huset, som blev opført i 1986 med et tag i røde ler-tegl samt

undertag. Sælger valgte at udskifte taget i år 1996 med det nuværende tag i beton-tegl af typen Monier Dobbelt S, B&C Classic sort med fugebånd/Velcro - iverdigt den mest benyttede i DK.

I den forbindelse blev sælger oplyst om, af tagdækkeren, at undertaget var unødvendigt, men at anbefalingen var, at lade det sidde, da det ikke var til gene. Derfor er taget helt og aldeles i fin stand og undertaget derfor uden betydning (kan fjernes), det oplyses iverdigt også af producenten af tegl-stenene.

Lokalplaner, Kommuneplaner & Spildevandsplaner

Lokalplan:

Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte
Plan - For et område ved Attemosevej og Skodsborgvej i Søllerød

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021
Plan - Søllerød
Plan - Planstrategi 2024
Plan - Planstrategi 2019

Spildevandsplan:

Kloakopland - D152

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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler!

Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en 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.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk