



**REAL**

## Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>103</b>
Kontant	<b>10.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>6.983</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.000</b>
Byggeår	<b>1948</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **151D1068**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## 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: Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1068  
Ejerudgift/md.: kr. 6.983

Dato: 06.05.2026



Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det eftertragtede område af gamle Søllerød. Denne ejendom, opført i 1948, tilbyder et boligareal på 103 kvadratmeter i bedste nordiske stil og er en sand perle for dem, der søger en fredelig oase tæt på naturen. Huset er pænt og velholdt og byder på moderne bekvemmeligheder kombineret med klassisk charme.

Når du træder ind i hjemmet, bliver du mødt af et åbent køkken, der smelter sammen med spisestuen. Dette skaber et indbydende rum perfekt til både hverdagsliv og gæstfri sammenkomster. De store skydedøre i stuen fører ud til terrassen, hvor husets have udfolder sig som en farverig oase fyldt med forskellige blomster og træer. Her kan du nyde privatlivet fuldstændigt ugeneret fra naboerne.

Villaen rummer to badeværelser samt et praktisk bryggers, hvilket gør den ideel for familier eller par. På første sal finder du to lyse værelser med mulighed for at omdanne dem til tre efter behov – perfekt for den voksende familie eller som hjemmekontor.

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk; placeret for enden af en blind vej sikrer roen omkring dig. Som nabo til den fredelige Kirkeskoven hvor du kan nyde de mange stier og søer – ideelt for naturskere eller dem der ønsker daglige gåture i naturskønne omgivelser. Geelsskov er også i nabolaget, en af de få hundeskove i nordsjælland, hvor der også er mange gode mountainbike stier, samt bål og grillpladser.

Denne villa repræsenterer ikke blot et hjem men også en livsstil præget af ro, skønhed og nærhed til naturen. Det er sjældent at finde sådan en unik kombination af komfortabel boligindretning og idyllisk beliggenhed.

### 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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1068  
Ejerudgift/md.: kr. 6.983

Dato: 06.05.2026

### Med skoven som 'Baghave' i Søllerød: En Fredfyldt Oase

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det eftertragtede område af gamle Søllerød. Denne ejendom, opført i 1948, tilbyder et boligareal på 103 kvadratmeter i bedste nordiske stil og er en sand perle for dem, der søger en fredelig oase tæt på naturen. Huset er pænt og velholdt og byder på moderne bekvemmeligheder kombineret med klassisk charme.

Når du træder ind i hjemmet, bliver du mødt af et åbent køkken, der smelter sammen med spisestuen. Dette skaber et indbydende rum perfekt til både hverdagsliv og gæstfri sammenkomster. De store skydedøre i stuen fører ud til terrassen, hvor husets have udfolder sig som en farverig oase fyldt med forskellige blomster og træer. Her kan du nyde privatlivet fuldstændigt ugeneret fra naboerne.

Villaen rummer to badeværelser samt et praktisk bryggers, hvilket gør den ideel for familier eller par. På første sal finder du to lyse værelser med mulighed for at omdanne dem til tre efter behov – perfekt for den voksende familie eller som hjemmekontor.

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk; placeret for enden af en blind vej sikrer roen omkring dig. Som nabo til den fredelige Kirkeskoven hvor du kan nyde de mange stier og søer – ideelt for naturelskere eller dem der ønsker daglige gåture i naturskønne omgivelser. Geelsskov er også i nabolaget, en af de få hundeskove i nordsjælland, hvor der også er mange gode mountainbike stier, samt bål og grillpladser.

Denne villa repræsenterer ikke blot et hjem men også en livsstil præget af ro, skønhed og nærhed til naturen. Det er sjældent at finde sådan en unik combination af komfortabel boligindretning og idyllisk beliggenhed.

Adresse: Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1068  
Ejerudgift/md.: kr. 6.983

Dato: 06.05.2026



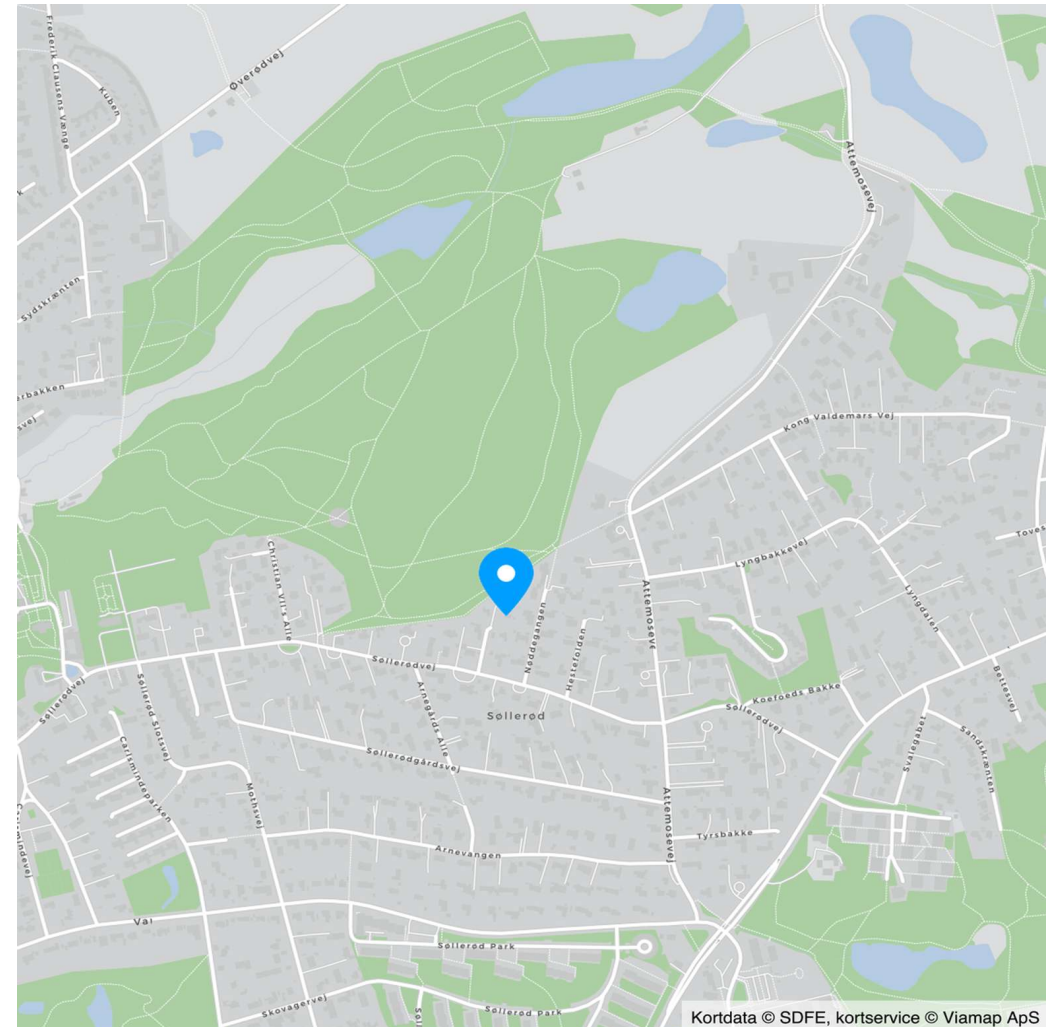
Adresse: Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte  
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1068  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.983

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1068  
Ejerudgift/md.: kr. 6.983

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rudersdal  
Matr.nr.: 4fu Søllerød By, Søllerød  
BFE-nr.: 2044310  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1948

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.746.000  
Grundværdi: 6.005.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.596.800  
Grundlag for grundskyld: 4.804.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.000 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 9 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 103 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.12.1896 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr ptgn se akt AR597
- Nr. 2: 14.03.1949 - Dok om at der ikke haves ret til at opsætte låge mv
- Nr. 3: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
- Nr. 4: 29.10.2019 - Deklaration om byggeretligt skel
- Nr. 6: 21.10.2020 - Vejlaug

**Planer**

Kommuneplan Sø.B1 - Søllerød  
Lokalplan 52 - For et område ved Søllerødvej og Vangebovej i Søllerød

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Emhætte, Kogeplade (Voss), Opvaskemaskine (Asko), Køle/fryseskab (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1068  
Ejerudgift/md.: kr. 6.983

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens 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 E

Adresse: Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1068  
Ejerudgift/md.: kr. 6.983

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.444	Kontantpris	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	45.158	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	180	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Renovation, anslået	kr.	4.520	I alt	kr.	11.072.012
Vejlaug, anslået	kr.	500			
Husforsikring, anslået	kr.	10.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	83.801			

#### 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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 60.201 md. / 722.410 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 49.315 md. / 591.786 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Prins Frederiks Alle 6, Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 151D1068  
Ejerudgift/md.: kr. 6.983

Dato: 06.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.240.000

Nr. 8: hovedstol kr. 49.000

Nr. 9: hovedstol kr. 3.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening**

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 forurennet.

##### **Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.  
Se mere på [www.kulturarv.dk](http://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.

#### **Abonnementer**

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

#### **Tilslutning til fjernvarme**

Ejendommen forventes tilsluttet fjernvarme inden udgangen af 2028 jf. [https://rudersdal.dk/borger/bolig-og-byggeri/varme-og-energi/fjernvarme-i-rudersdal#accordion-Holte-og-%C3%98ver%C3%B8d-\(Norfors\)-17125](https://rudersdal.dk/borger/bolig-og-byggeri/varme-og-energi/fjernvarme-i-rudersdal#accordion-Holte-og-%C3%98ver%C3%B8d-(Norfors)-17125)

#### **Kommuneplan**

Der henvises til følgende side:

<https://rudersdal.dk/politik-og-indflydelse/politikker-og-planer/kommuneplan>

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!