



REAL

Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	310
Kontantpris	14.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	9.885	Grund m2	1.408
Byggeår/ombygget	1985/1994	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1440281**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Salgsopstilling

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg
Tlf. 38346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

REAL

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: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

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 spisesstue. 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 Vangeboscolen ligger omkring en kilometer væk, indkøb nås på få minutter, og inden

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. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

Dato: 14.01.2026



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

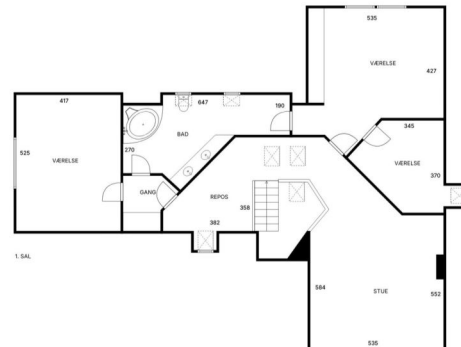
Dato: 14.01.2026



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

Dato: 14.01.2026



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



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 4 hf Søllerød By, Søllerød
BFE-nr.: 2044346
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 1985/1994

Arealer*

Grundareal: 1.408 m²
Boligareal i alt: 310 m²
- heraf udnyttet tagetage: 142 m²

Øvrige arealer:
Integreret Carport: 28 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: 12.823.000 kr.
Grundværdi: 4.853.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.258.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.882.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1897 lbnr. 346-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr ptgn se akt BF 413 påtegning 17.11.1954-33489 - se akt 4_U_610 -
Nr. 2 lyst d. 10.03.1954 lbnr. 6226-04 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 26.01.1955 lbnr. 800-04 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 4 lyst d. 07.09.1956 lbnr. 8984-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om vejlaug
Nr. 5 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Tillægstekst Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Lokalplan:

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

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Søllerød

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2024
Plan - Planstrategi 2019

Spildevandsplan:

Kloakopland - D152

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brænde /pejseovn
Oplysningerne stammer fra: Energirammeberegning
Varme er jf. energimærket, bemærk at anslået varmemeforbrug 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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

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 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.

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 - iøvrigt 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 iøvrigt også af producenten af tegl-stenene.



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

Dato: 14.01.2026



Adresse: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 63.455	Kontantpris/udbetaling	kr.	14.995.000
Grundskyld	kr. 36.883	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.237
Husforsikring	kr. 10.966	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	91.850
Renovation	kr. 5.692	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Rottebekæmpelse 2026	kr. 273	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Brændeovn anslået	kr. 600	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
Vejkontigent - anslået	kr. 750	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
		I alt	kr.	15.125.087
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år	118.619			

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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 80.194 md./ 962.334 år Netto **ekskl.** ejerudgift 66.333 md./ 795.997 år v/23,00%
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: 13.01.2026
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: 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: Lyngbakkevej 5, Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 1440281
Ejerudgift/md.: kr. 9.885

Dato: 14.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen.		

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.675.507	1.696.255	1.685.260	DKK	2,25	72.099	24,25	3,80			Nej	
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	6.035.000	6.109.732	6.056.069	DKK	2,25	196.155	24,25	3,12			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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