



REAL

Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	61
Kontantpris	2.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.417		
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **358OR0116**

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: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

Dato: 11.09.2025



Beskrivelse:

Nyrenoveret penthouse lejlighed med stor tagterrasse og udsigt til skov

I en populær ejendom øverst oppe, ligger denne nyrenoverede lejlighed med køkken-alrum og en stor tagterrasse. Her har du Geelskov i baghaven og udsigt til Ørholm og Det Danske Schweiz.

Lejligheden har netop (sommeren 2025) gennemgået en stor renovering og fremstår derfor indflytningsklar. Her får du smukke sildebensparketgulve, et lækkert og stilrent køkken fra Invita, et flot renoveret badeværelse og smukke radiatorskjulere.

Lejligheden byder på en god entré med indbygget skab, et elegant køkken med integrerede hårde hvidevarer, som ligger i åben forbindelse med den fantastiske stue. Her er der god plads til både spisebord og sofa. Det er også herfra, der er udgang til den kæmpestore tagterrasse, hvor der er rig mulighed for at hygge sig med familie og venner, imens udsigten til smuk natur kan betragtes. Lejligheden byder herudover på et godt soveværelse samt et indbygget skab med vaskesøjle og et dejligt badeværelse med badekar.

Attraktiv ejendom fra 1972 med 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 og fælleslokale. Der er masser af grønne områder med borde/bænke og med petanque bane.

Området byder på naturskønne omgivelser med Geelskov, Ravnholm, Mølleåen 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 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.

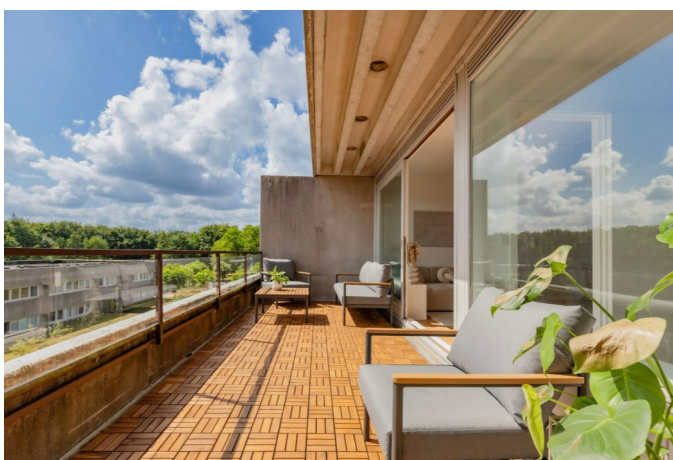
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Rannje

Adresse: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

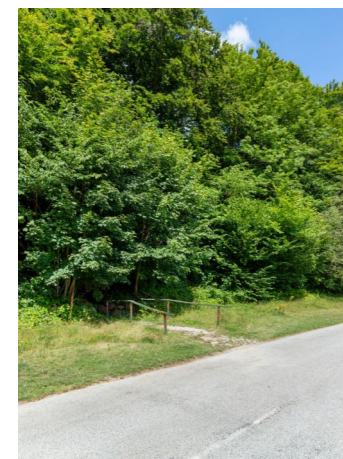
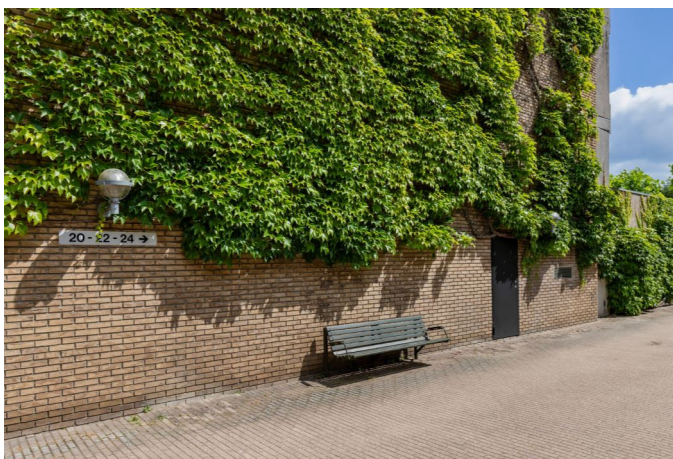
Dato: 11.09.2025



Adresse: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

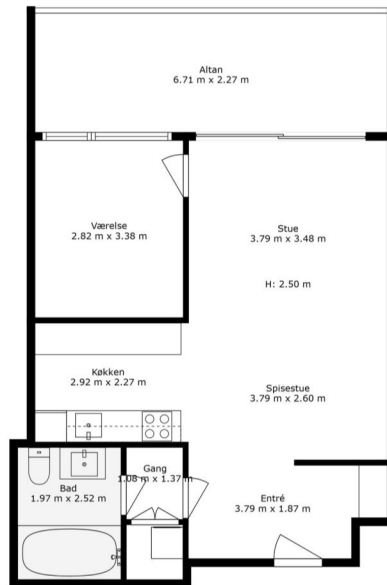
Dato: 11.09.2025



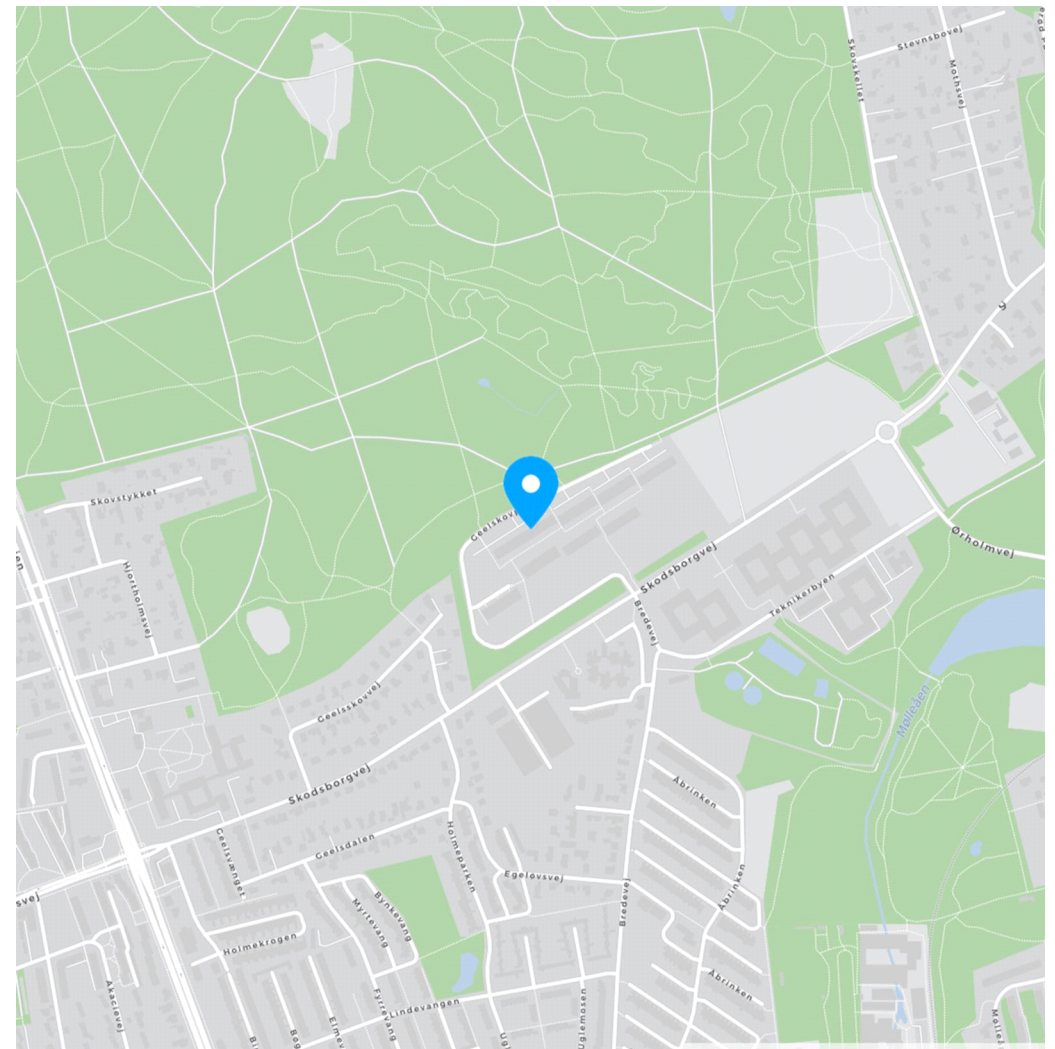
Adresse: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

Dato: 11.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

Dato: 11.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	5 æ Søllerød By, Søllerød
BFE-nr.:	212561
Ejl.nr.:	53
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.509.000 kr.
Grundværdi:	4.137.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.007.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.309.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- heraf boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	61 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Vestfrost
Kogeplade mrk. Vestfrost
Emhætte mrk. Vestfrost
Opvaskemaskine mrk. Vestfrost
Vaskemaskine mrk. Vestfrost
Tørretumbler mrk. Vestfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

Dato: 11.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.720 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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 4.
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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

Dato: 11.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.237	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	31.772	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	2.492	Ejerskiftegebyr til E/F	kr.	2.000
Ejerforening	kr.	20.425	I alt	kr.	2.715.050
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	80			

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 65.006

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.342 md./ 172.100 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.845 md./ 142.137 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 3 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: 08.09.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

Dato: 11.09.2025

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:

Ingen jf. administrator

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.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 55/17436
Adm. fordelingstal: 55/17436
Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 25.03.1933 lbnr. 12280-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 13.09.1972 lbnr. 14887-04 Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 13.09.1972 lbnr. 14888-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt om vederlagsfri udstykning af max 2500 m2 til børnehave mv
Nr. 4 lyst d. 26.01.1977 lbnr. 1894-04 Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887)
Nr. 5 lyst d. 11.07.1980 lbnr. 17324-04 Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887)
Nr. 6 lyst d. 19.04.1999 lbnr. 15777-04 Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887)
Nr. 7 lyst d. 13.06.2001 lbnr. 15023-04 Fredningsnævnskendelse
Nr. 8 lyst d. 03.03.2003 lbnr. 7562-04 Dok om fjernvarme mv
Nr. 9 lyst d. 10.04.2003 lbnr. 13134-04 Tillæg til vedtægter lyst 13.09.1972.
Nr. 10 lyst d. 07.03.2005 lbnr. 8984-04 Tillæg til vedtægter Lyst tillæg d. 8/3-2006

Nr. 11 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6940-04 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
Nr. 12 lyst d. 27.03.2009 lbnr. 5219-04 Tillæg til vedtægter lyst 13.9.1972
Nr. 14 lyst d. 02.06.2015 lbnr. 1006435604 Tillæg til vedtægterne for E/F Geelskovparken
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Lokalplan nr. 9
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten
Nr. 1 lyst d. 25.03.1933 lbnr. 12280-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_M_436
Nr. 2 lyst d. 13.09.1972 lbnr. 14887-04 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt AKT 4_BM_185
Nr. 3 lyst d. 13.09.1972 lbnr. 14888-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt om vederlagsfri udstykning af max 2500 m2 til børnehave mv AKT 4_BM_185
Nr. 4 lyst d. 26.01.1977 lbnr. 1894-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887) AKT 4_BM_185
Nr. 5 lyst d. 11.07.1980 lbnr. 17324-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887) AKT 4_BM_185
Nr. 6 lyst d. 19.04.1999 lbnr. 15777-04 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887) Filnavn: 4_BM_185
Nr. 7 lyst d. 13.06.2001 lbnr. 15023-04 Tillægstekst Fredningsnævnskendelse Filnavn: 4_Q_197
Nr. 8 lyst d. 03.03.2003 lbnr. 7562-04 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 4_BM_185



Adresse: Geelskovparken 16, 2. mf., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 358OR0116
Ejerudgift/md.: kr. 5.417

Dato: 11.09.2025

Nr. 9 lyst d. 10.04.2003 lbnr. 13134-04 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst
13.09.1972. Filnavn: 4_BM_185
Nr. 10 lyst d. 07.03.2005 lbnr. 8984-04 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter Lyst
tillæg d. 8/3-2006 Filnavn: 4_BM_185
Nr. 11 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6940-04 Tillægstekst Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme Filnavn:
4_AR_307
Nr. 12 lyst d. 27.03.2009 lbnr. 5219-04 Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 13.9.1972 Filnavn: 4_BM_185
Nr. 13 lyst d. 02.06.2015 lbnr. 1006435604 Filnavn: 4e76d50c-c843-4c9a-a010-9ab41cf73c14

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, cykelkælder, fællesvaskeri samt tørrerum mod betaling, motionsrum mod betaling, billiard,
bordtennis, værksted og selskabslokaler.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til
ejerforeningen.

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.