



**REAL**

## Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>88</b> |
| Kontantpris | <b>3.195.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift  | <b>4.736</b>         |             |           |
| Byggear     | <b>1956</b>          | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **140-280**

---

**RealMæglerne** Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / [www.realmaeglerne.dk/lyngby](http://www.realmaeglerne.dk/lyngby)

## 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: Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 140-280  
Ejerudgift/md.: kr. 4.736

Dato: 06.10.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på hele 88 kvadratmeter fordelt over to plan. Bygget i 1956, men opdateret med moderne bekvemmeligheder, er denne bolig perfekt for dem, der søger en kombination af klassisk charme og nutidig komfort. Når du træder ind gennem entreen eller vindfanget, mødes du af et nyere køkken udført i lyse elementer. Her er der plads til at nyde morgenkaffen ved spisepladsen, mens dagens første solstråler strømmer ind.

Lejligheden har en rummelig stue/spisestue med et stort vinduesparti, som giver et smukt lysindfald og udsigt mellem bygningerne. Dette rum er ideelt til både afslapning og underholdning af gæster. På første sal finder du to gode værelser samt et nyere badeværelse udstyret med vaskemaskine – alt sammen designet for at gøre hverdagen så nem som muligt.

Gulvene i lejligheden er også blevet opdateret for nylig, hvilket gør boligen fuldstændig indflytningsklar. Beliggenheden midt i bygningen sikrer ikke blot ro og fred fra gadens larm men giver også en fantastisk udsigt over kvarteret. Som del af en velfungerende ejerforening kan du nyde godt af fællesfaciliteterne samt det gode naboskab.

Denne lejlighed tilbyder den perfekte balance mellem privatlivets fred og adgang til byens mange tilbud lige udenfor døren.

### 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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 140-280  
Ejerudgift/md.: kr. 4.736

Dato: 06.10.2025



Ejendommen



Køkken



Stue



Værelse



Badeværelse



Altan

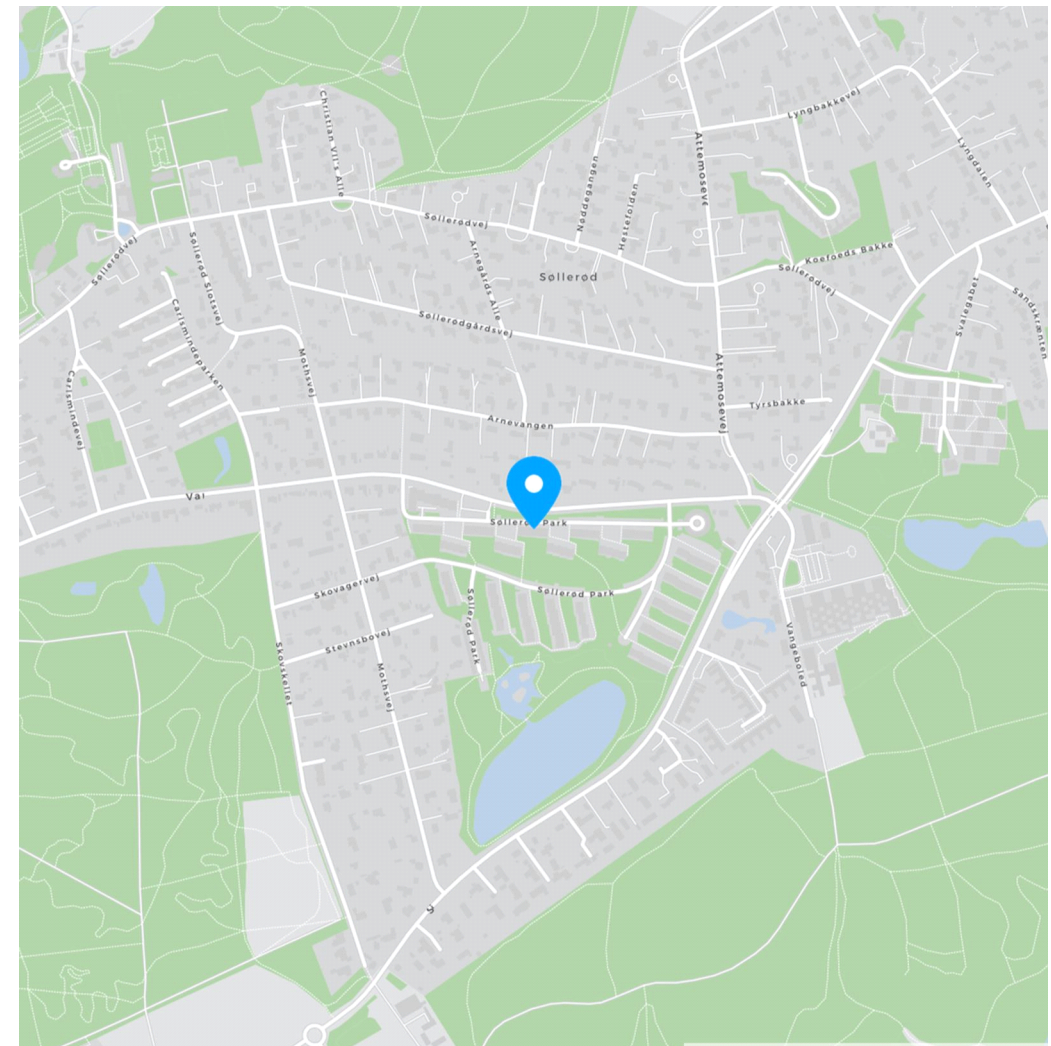
Adresse: Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 140-280  
Ejerudgift/md.: kr. 4.736

Dato: 06.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 140-280  
Ejerudgift/md.: kr. 4.736

Dato: 06.10.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Rudersdal  
Matr.nr.: 3 ia Søllerød By, Søllerød m.fl.  
BFE-nr.: 211695  
Ejl.nr.: 46  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Offentlig  
Vej: Privat  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1956

##### **Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 84 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 84 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 88 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres  
på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.038.000 kr.  
Grundværdi: 2.161.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.430.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.728.800 kr.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Siemens ovn, Siemens kogeplade, Siemens emhætte, Siemens kombiovn, LG køle/fryseskab, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 140-280  
Ejerudgift/md.: kr. 4.736

Dato: 06.10.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.680 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025 - aconto  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Der betales aconto kr. 2670 pr. kvartal i varme og kr. 780 pr. kvartal i vand.

#### 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:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

##### **Områdeklassificeret:**

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

##### **Sikkerhed ejerforening:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Vedtægter lyst pantstiftende 50.000kr.

##### **Bevaringsværdig bygning:**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, jf. Kulturstyrelsens register.

##### **Husdyrhold:**

Der må holdes ét mindre kæledyr såsom hund eller kat. For yderligere information henvises til husorden.

##### **Udlejning:**

Udlejning er tilladt. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

##### **Obligatorisk arbejdsdage:**

Der afholdes løbende fælles arbejdsdage og havedage.



Adresse: Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 140-280  
Ejerudgift/md.: kr. 4.736

Dato: 06.10.2025

**Stigning i fællesbidraget:**

Foreningen har vedtaget en fast stigning i fællesbidraget på 2% hvert år, pr. hver 1. januar.



Adresse: Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 140-280  
Ejerudgift/md.: kr. 4.736

Dato: 06.10.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb               |     |           |
|-------------------|-----|--------|------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 12.395 | Kontantpris/udbetaling             | kr. | 3.195.000 |
| Grundskyld        | kr. | 16.424 | Tinglysningsafgift af skødet       | kr. | 21.050    |
| Renovation        | kr. | 2.492  | Ejerskiftegebyr til ejerforeningen | kr. | 2.500     |
| Ejerforening      | kr. | 25.431 | I alt                              | kr. | 3.218.550 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 95     |                                    |     |           |

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

56.837

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.927 md./ 203.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.980 md./ 167.762 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: 04.10.2025  
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

**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: Søllerød Park 3, 1. 11., Søllerød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 140-280  
Ejerudgift/md.: kr. 4.736

Dato: 06.10.2025

**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

**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/0,5% Obligationslån | Obligationslån  | 1.372.957 | 1.372.957    | 1.158.432     | DKK              | 0,5                | 111.383       | 14,50        | 3,83 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt  
Tinglyst fordelingstal: 26/10000  
Adm. fordelingstal: 26/10000  
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Nr. 1 lyst d. 12.12.1900 lbnr. 4516-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT 4\_BM\_602  
Nr. 2 lyst d. 07.09.1910 lbnr. 2371-04 Tillægstekst Dok om benyttelse Filnavn: 4\_AN\_496  
Nr. 3 lyst d. 03.03.1926 lbnr. 10476-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4\_A\_144  
Nr. 4 lyst d. 11.09.1953 lbnr. 22407-04 Tillægstekst Dok om transformerstation mv Akt 4\_BM\_602  
Nr. 5 lyst d. 25.01.1955 lbnr. 775-04 Tillægstekst Dok om evt. fjernelse af halvtag Akt 4\_BM\_602  
Nr. 6 lyst d. 12.12.1956 lbnr. 12632-04-S0001 Tillægstekst Dok om spildevandsanlæg mv, Tillige lyst pantstiftende. Akt 4\_BM\_602  
Nr. 7 lyst d. 26.05.1959 lbnr. 6223-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4\_BM\_602  
Nr. 8 lyst d. 13.01.1960 lbnr. 508-04 Tillægstekst Dok om tilladelse til at en bygning opføres mv Filnavn: 4\_AQ\_565

Nr. 9 lyst d. 04.08.1965 lbnr. 8356-04 Tillægstekst Dok om evt. fjernelse af havemur og pergola Akt 4\_BM\_602

Nr. 10 lyst d. 27.04.1977 lbnr. 9460-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv SE AKT 4\_BM\_602

Nr. 11 lyst d. 28.10.1994 lbnr. 112488-04 Tillægstekst Dok om transformerstation mv SE AKT 4\_BM\_602

Nr. 12 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Tillægstekst Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas Filnavn: 4\_AP\_349  
Nr. 13 lyst d. 19.08.2009 lbnr. 17582-04 Tillægstekst Dok om brandbeskyttelsesforanstaltninger mv vedr. del 1 Filnavn: 4\_BM\_602

Nr. 18 lyst d. 21.11.2022 lbnr. 1014430605 Filnavn: 847782ea-17a5-41d1-af56-78c206655fa0

Nr. 19 lyst d. 28.09.2023 lbnr. 1015151225 Filnavn: e1d04343-9f04-4c5d-9a70-1a303985a21f

Lokalplan nr. 264

Byplanvedtægt nr. 8

Kommuneplan 2021 - Rudersdal Kommune

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum, cykelkælder, legeplads, tørregård, fælles vaskeri, Mulighed for leje af garage (hvis ledigt) og ekstra kælderrum(hvis ledigt).

# 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