



REAL

Søllerød Park 12, st. 4., med eget havestykke

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	100
Kontantpris	5.900.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.697		
Byggeår	1956	Energimærke	C

Sagsnr. **1440272**

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: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Unik lejlighed med rækkehusfornemmelse midt i den grønne oase Søllerød Park.

Gennemrenoveret smuk lejlighed i "BO Bedre" stil.

Velkommen til en helt særlig boligoplevelse i hjertet af en af områdets mest idylliske og børnevenlige parker. Denne indflytningsklare lejlighed skiller sig markant ud fra andre lejligheder – med sin rækkehuslignende planløsning, store private terrasse og en beliggenhed, der kombinerer natur, fællesskab og en kort afstand til by, skov og strand.

Lejligheden ligger fredeligt placeret i grønne omgivelser med sø, legepladser og hyggelige stier – et sandt paradis for både børn og voksne. Foreningslivet er levende og inkluderende med børneklubber, sommeraktiviteter, fastelavnsfester, juletræstænding og meget mere, der skaber et varmt og engageret fællesskab året rundt.

Boligen er totalrenoveret i 2025 og fremstår lys, moderne, med gulvvarme overalt, indflytningsklar. Med sine to østvendte værelser får du et skønt morgenlys og behageligt kølige aftener. Det eksklusive badeværelse er praktisk indrettet med separat bruseniche og vaskesøjle. Køkken-alrummet og den store stue danner lejlighedens naturlige samlingspunkt, og herfra er der direkte udgang til en stor terrasse / havestykke. Terrassen ligger sydvestvendt, perfekt til grill, hygge og lange sommeraftener. Ydermere er der en dejlig terrasse mod øst.

Parken tilbyder også moderne faciliteter som ladestandere til elbiler og en lokal købmand med fokus på økologiske varer og delikatesser – her er både praktisk og bæredygtigt tænkt ind i hverdagen. Brugsret til kælderrum. En enestående bolig til dig, der ønsker natur, fællesskab og privatliv – i én og samme løsning.

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.

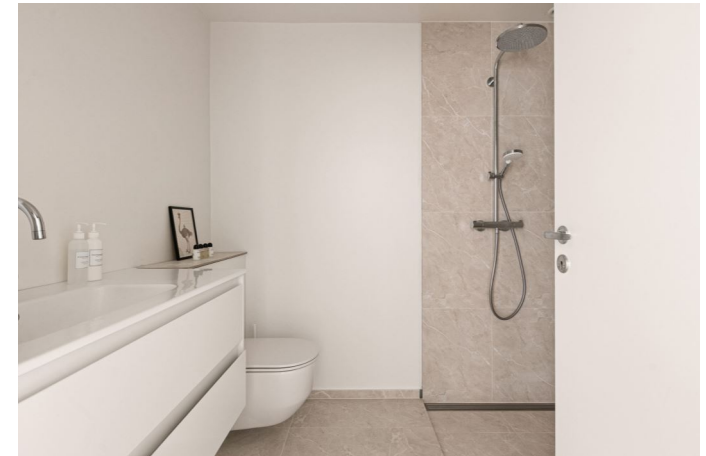
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025



Adresse: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025



Adresse: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025



Bemærk vejledende plantegning - ikke målfast





Adresse: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	3 ia Søllerød By, Søllerød m.fl.
BFE-nr.:	210833
Ejl.nr.:	179
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	privat fælles
Kloak:	Afløbsforhold er registreret på bygninger
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.760.000 kr.
Grundværdi:	2.757.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.008.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.205.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	96 m ²
- heraf boligareal:	96 m ²
BBR-boligareal:	100 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	4 m ²
- Kælder, Brugsret:	4 m ²

* 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):
Komfur Bosch - Ovn Bosch - Kogeplade Ecotonic - Køleskab Ikea - Fryser Ikea - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Bosch - Tørretumbler Bosch jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.040 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 17.040 p. a.
Vand betales a/c med kr. 3.576,00 p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.341	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.900.000
Grundskyld	kr.	20.953	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr.	2.492	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Røttebekæmpelse anslået	kr.	150	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	29.424	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
			I alt	kr.	5.951.750
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		

Ejerudgift i alt 1 år

68.360

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.822 md./ 381.866 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.059 md./ 312.708 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 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: 12.12.2025
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: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025

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:

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.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 30/10000
Adm. fordelingstal: 30/10000
Sikkerhed til e/f: 50.200 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 1957/Anden hæftelse fra 1989/Anden hæftelse fra 2013
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.09.1910 lbnr. 2371-04 Tillægstekst Dok om benyttelse Filnavn: 4_AN_496
Nr. 2 lyst d. 28.10.1994 lbnr. 112488-04 Tillægstekst Dok om transformerstation mv SE AKT 4_BM_602
Nr. 3 lyst d. 12.12.1956 lbnr. 12632-04-S0001 Tillægstekst Dok om spildevandsanlæg mv, Tillige lyst pantstiftende. Akt 4_BM_602
Nr. 4 lyst d. 11.09.1953 lbnr. 22407-04 Tillægstekst Dok om transformerstation mv Akt 4_BM_602
Nr. 5 lyst d. 07.08.2009 lbnr. 16413-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv lyst på del 1 og 2 af 3dp Søllerød Akt 4_BM_602
Nr. 6 lyst d. 03.03.1926 lbnr. 10476-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_A_144
Nr. 7 lyst d. 25.01.1955 lbnr. 775-04 Tillægstekst Dok om evt. fjernelse af halvtag Akt 4_BM_602
Nr. 8 lyst d. 28.02.1900 lbnr. 911-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr ptgn se akt O 457 Filnavn: 4_BM_602

Nr. 9 lyst d. 12.12.1900 lbnr. 4516-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT 4_BM_602
Nr. 10 lyst d. 26.05.1959 lbnr. 6223-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 4_BM_602
Nr. 11 lyst d. 10.01.1900 lbnr. 152-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_BM_602
Nr. 12 lyst d. 19.08.2009 lbnr. 17582-04 Tillægstekst Dok om brandbeskyttelsesforanstaltninger mv vedr. del 1 Filnavn: 4_BM_602
Nr. 13 lyst d. 13.01.1960 lbnr. 508-04 Tillægstekst Dok om tilladelse til at en bygning opføres mv Filnavn: 4_AQ_565
Nr. 14 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Tillægstekst Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas Filnavn: 4_AP_349
Nr. 15 lyst d. 07.06.1957 lbnr. 6358-04-S0001 Tillægstekst Dok om afledning af overfladevand mv, Tillige lyst pantstiftende. SE AKT 4_BM_602
Nr. 16 lyst d. 10.10.1967 lbnr. 11390-04 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv, samt forbud mod bebyggelse mv SE AKT 4_BM_602
Nr. 17 lyst d. 27.04.1977 lbnr. 9460-04 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv SE AKT 4_BM_602
Nr. 18 lyst d. 04.08.1965 lbnr. 8356-04 Tillægstekst Dok om evt. fjernelse af havemur og pergola Akt 4_BM_602
Nr. 22 lyst d. 21.11.2022 lbnr. 1014430605 Filnavn: 847782ea-17a5-41d1-af56-78c206655fa0
Nr. 23 lyst d. 28.09.2023 lbnr. 1015151225 Filnavn: e1d04343-9f04-4c5d-9a70-1a303985a21f

Lokalplan:

Plan - For Søllerød Park
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte
Plan - for et område ved Vangebovej, Mothsvej og Skodsborgvej

Adresse: Søllerød Park 12, st. 4., Søllerød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 1440272
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 13.12.2025

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Søllerød
Plan - Søllerød
Plan - Søllerød Park

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2024
Plan - Planstrategi 2019

Spildevandsplan:

Se gerne ejendomsdatabaserne

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 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.

Antenne

Grundpakken betales med 894,00 pr. kv. Kabel-TV fra Yousee opkræves sammen med fællesudgifterne. Ejer kan af-/tilmelde sig hos administrator. Der kan være gebyr hos YouSee for dette.

Husdyr

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

Udlejning

Udlejning til helårsbeboelse er tilladt, se § 30 i vedtægterne. Korttidsudlejning er kun tilladt jf. vedtægten § 30

Fællesvaskeri

Forbrug af fællesvaskeri, der opkræves ved næste betaling af fællesudgifter. Køber vil blive opkrævet for sælgers forbrug ved den førstkomende betaling af fællesudgifter. Udgiften skal derfor medtages på refusionsopgørelsen. Udgiften til vaskeri ses i intervallet 0-600 kr. pr. måned.

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.

Arbejdes dage i foreningen

Der afholdes løbende fælles arbejdsdage og have dage i foreningen jf. administratorkemået

El-ladestandere

Det er ikke tilladt at opsætte private el-ladestandere, hvorfor el-biler må oplades på de offentlige ladestandere, fx ved Nærum Station og Holte Midtpunkt. Foreningen er i færd med at etablere ladestandere.

Stigning i fællesudgifterne

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er fællesvaskeri, hvor ejer opkræves ved benyttelse sammen med fællesudgifterne. Brugsret til kælderrum, cykelkælder, legeplads og tørregård.
Mulighed for leje af garage og leje af ekstra kælderrum (evt. venteliste). Vedrørende garage og ekstra kælderrum er der tale om lejeforhold, der ikke følger med lejligheden ved salg.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden 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

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. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.