



REAL

Geelskovparken 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	129
Kontant	7.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.255		
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **358OR0157**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. +45 71908190 / www.realmæglerne.dk/virum

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: Geelskovparken 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0157
Ejerudgift/md.: kr. 5.255

Dato: 10.06.2026



Smuk, totalistandsat 4 vær. lejlighed med køkken-almrum og stor altan

I den populære ejendom Geelskovparken, udbydes nu en af de store og særdeles attraktive lejligheder på 129 m². Lejligheden er gennemrenoveret fra A-Z med bl.a. sildebensparketgulve i massiv egetræ og nyt el. Samtidig ligger lejligheden godt placeret med flot udsigt til natur.

Lejligheden byder på en god entré med indbyggede fra & Shufl, hvilket er gennemgående for alle boligens rum. Fra entré er der adgang til et dejligt stort værelse og til den helt fantastiske lyse stue, der hænger sammen med et lækkert køkken-almrum og udgang til den store solrige altan. Køkkenet er fra & Shufl med masser af skuffe- og skabsplads.

I modsatte ende af stuen er der gennem en smuk snedkereret dobbeltdør i egetræ og glas adgang til et værelse, der er oplagt som kontor. Herudover byder lejligheden på et tredje værelse oplagt som soveværelse, et depotrum med plads til opbevaring og med vand- og rørføring til etablering af vaskesøjle samt et flot nyrenoveret badeværelse med klinker og separat brus.

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 Geel Skov, 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. 1,5 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 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0157
Ejerudgift/md.: kr. 5.255

Dato: 10.06.2026

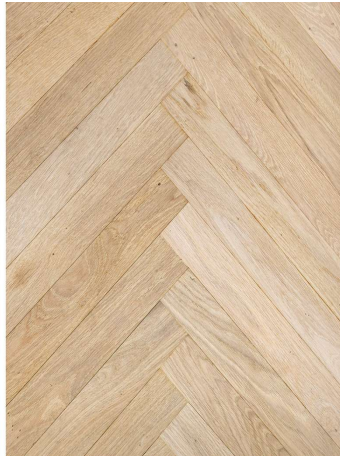




Adresse: Geelskovparken 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0157
Ejerudgift/md.: kr. 5.255

Dato: 10.06.2026



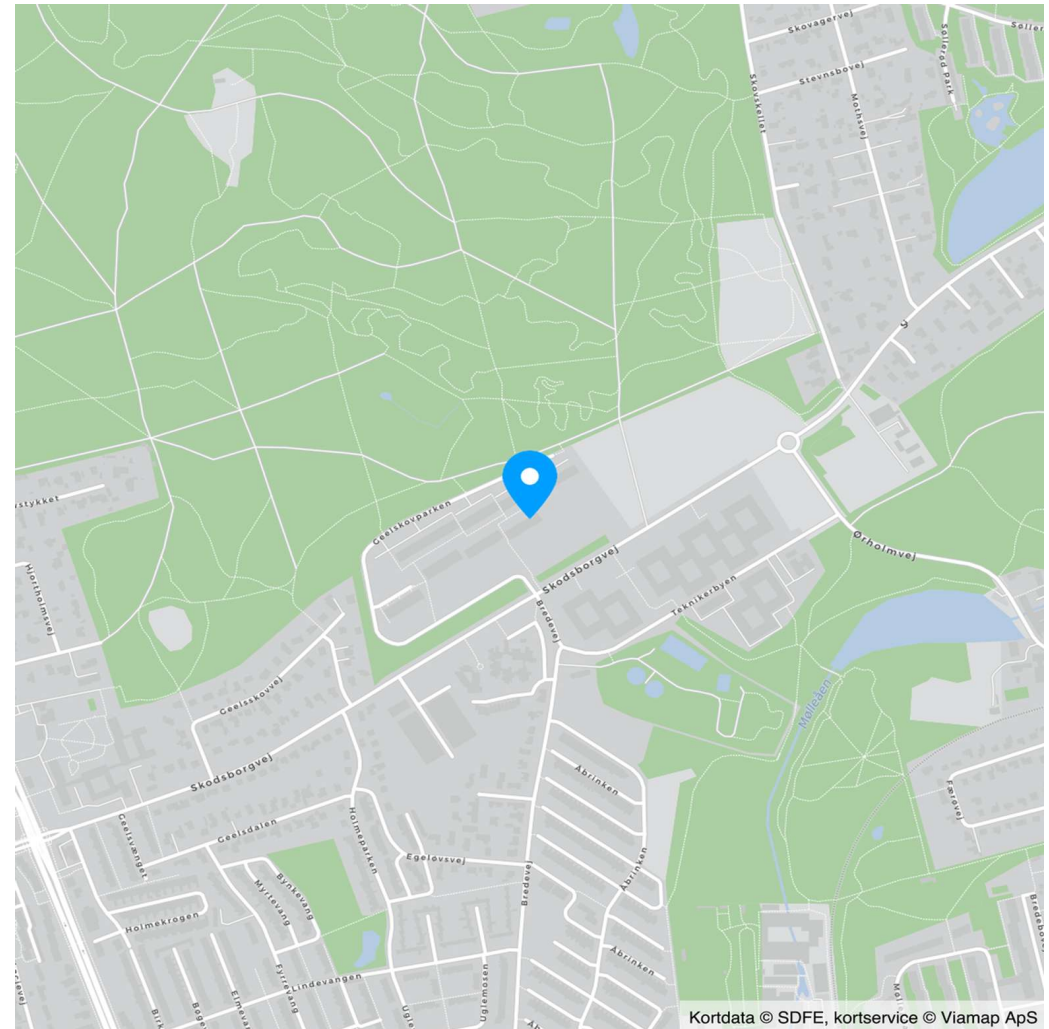
Adresse: Geelskovparken 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0157
Ejerudgift/md.: kr. 5.255

Dato: 10.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Geelskovparken 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0157
Ejerudgift/md.: kr. 5.255

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	5æ Søllerød By, Søllerød
BFE-nr.:	212170
Ejerl. Nr.:	169
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.093.000
Grundværdi:	3.748.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.074.400
Grundlag for grundskyld:	2.998.400

Arealer**

Tinglyst areal:	123 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	123 m ²
BBR-boligareal:	129 m ²

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

* 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: 25.03.1933 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 13.09.1972 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 4_BM_185
- Nr. 3: 13.09.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt om vederlagsfri udstykning af max 2500 m2 til børnehave mv 4_BM_185
- Nr. 4: 26.01.1977 - Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887) 4_BM_185
- Nr. 5: 11.07.1980 - Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887) 4_BM_185
- Nr. 6: 19.04.1999 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter lyst 13/9 1972 (14887)
- Nr. 7: 13.06.2001 - Fredningsnævnskendelse
- Nr. 8: 03.03.2003 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 9: 10.04.2003 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter lyst 13.09.1972.
- Nr. 10: 07.03.2005 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter Lyst tillæg d. 8/3-2006
- Nr. 11: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
- Nr. 12: 27.03.2009 - Tillæg til vedtægter lyst 13.9.1972
- Nr. 13: 02.06.2015 - Tillæg til vedtægterne for E/F Geelskovparken

Planer

Kommuneplan Sø.B9 - Geelskovparken

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Geelskovparken 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0157
Ejerudgift/md.: kr. 5.255

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 2.850 pr. kvartal, som opkræves sammen med fællesudgifterne.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Geelskovparken 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0157
Ejerudgift/md.: kr. 5.255

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.779	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	28.185	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Fællesudgifter	kr.	11.821	Ejerskiftegebyr til administratø	kr.	2.100
Renovation	kr.	2.069	I alt	kr.	7.543.950
Rottebekæmpelse	kr.	209			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.064			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.650 md. / 487.799 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.297 md. / 399.559 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: 01.06.2026

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: Geelskovparken 48, 1. tv, Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 358OR0157
Ejerudgift/md.: kr. 5.255

Dato: 10.06.2026

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. 15: hovedstol kr. 2.512.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Geelskovparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 119 / 17436

Tinglyst: 119 / 17436

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Områdeklassificeret - byzone

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

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Husdyr

Må gerne holdes, såfremt de ikke er til gene for beboere i de øvrige lejligheder

Udlejning

Må gerne udlejes

Fredede fortidsminder

Jf. ejendomsdatarapport er der registreret fredede fortidsminder på ejendommen.

Beskyttede sten- og jorddiger

Jf. ejendomsdatarapport er der registreret beskyttet sten- eller jorddiger på ejendommen. Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer jf. museumsloven.

Skovbyggelinje

Ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje, jf. ejendomsdatarapporten. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

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.