



REAL

Geelskovparken 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	126
Kontantpris	5.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	8.126		
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **358OR0126**

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 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 358OR0126
Ejerudgift/md.: kr. 8.126

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Stor, attraktiv lejlighed i Geelskovparken

I den populære ejendom Geelskovparken, udbydes nu en af de store og særdeles attraktive lejligheder på 126 m2 med spisekøkken, stor terrasse og med udsigt til skoven!

God entré med indbyggede skabe til sko og overtøj. Herfra fordeler lejligheden sig til det dejlige spisekøkken og den kæmpestore dagligstue. Køkkenet er nydeligt og ca. 12 år gammelt. Herfra har I en fantastisk udsigt til Geelskov og hvor den sene eftermiddagssol sniger sig ind ad vinduerne. Stuen er helt vidunderlig og kan indrettes på mange måder, ja I kan sågar indrette et ekstra værelse. Der er god plads til sofaarrangement og der er udgang til den attraktive terrasse med masser af sol og udsigt til himmel og træer. I forlængelse af stuen er der adgang til et værelse, som nuværende ejer har valgt som soveværelse. Herudover byder lejligheden på endnu et værelse oplagt som soveværelse eller kontor, et bryggers og et rummeligt og nydeligt badeværelse med separat brus og badekar. Fra begge værelser er der udsigt til skoven.

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. 1,5 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.

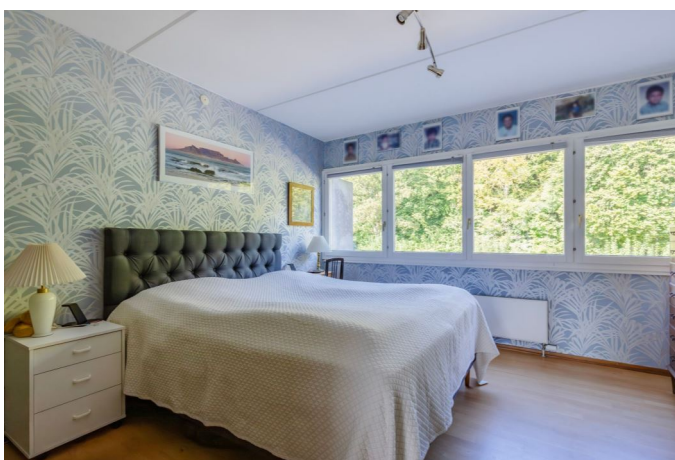
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Rannje

Adresse: Geelskovparken 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 358OR0126
Ejerudgift/md.: kr. 8.126

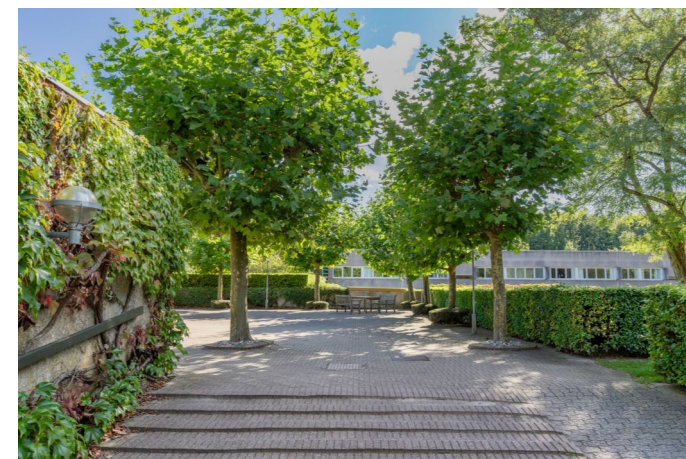
Dato: 02.12.2025



Adresse: Geelskovparken 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 358OR0126
Ejerudgift/md.: kr. 8.126

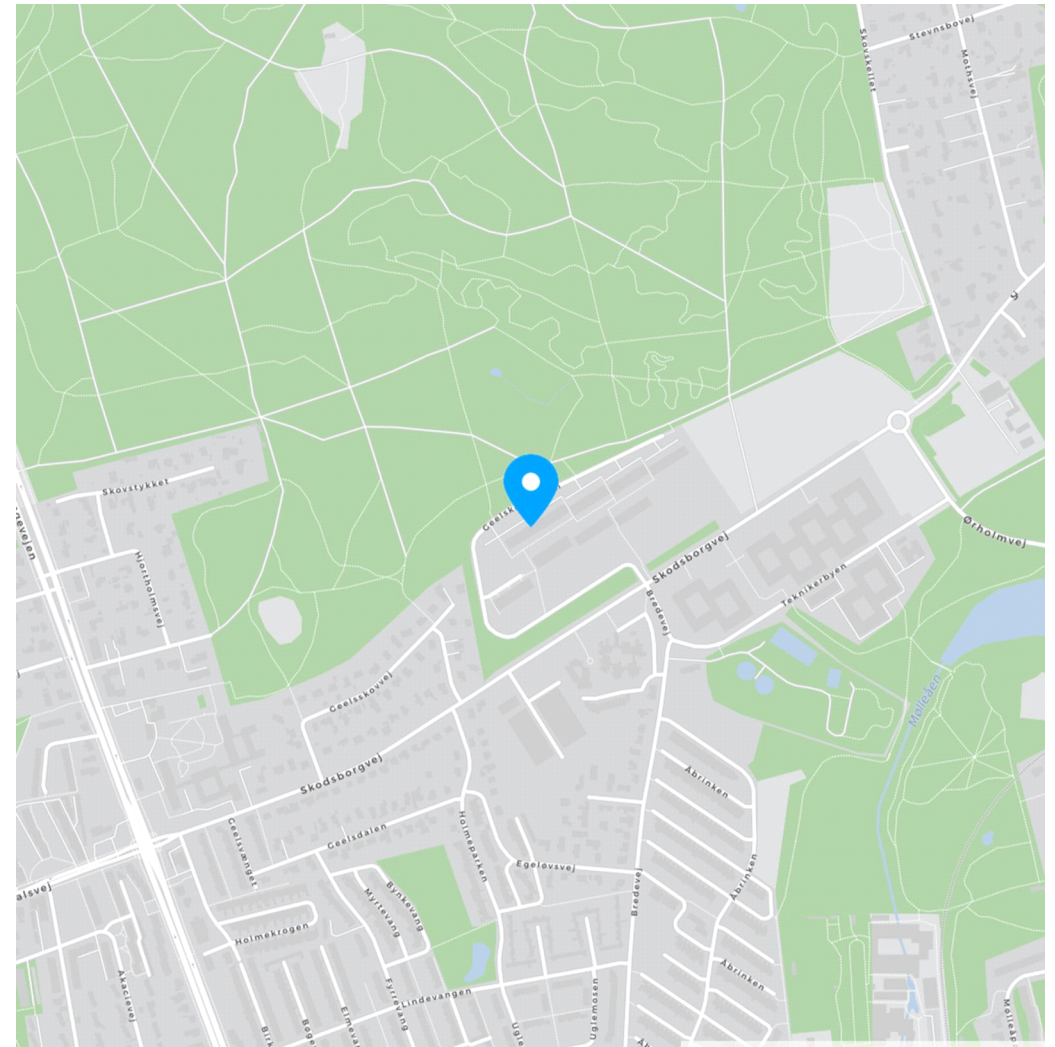
Dato: 02.12.2025



Adresse: Geelskovparken 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 358OR0126
Ejerudgift/md.: kr. 8.126

Dato: 02.12.2025



Adresse: Geelskovparken 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 358OR0126
Ejerudgift/md.: kr. 8.126

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	5 æ Søllerød By, Søllerød
BFE-nr.:	212547
Ejl.nr.:	40
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:	5.225.000 kr.
Grundværdi:	3.828.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.180.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.062.400 kr.

Tilbehør:

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

Ovn - Voss/electrolux
Kogeplade - Voss/electrolux
Emhætte
Køle/fryseskab - Miele
Opvaskemaskine - Electrolux
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	119 m ²
- heraf boligareal:	119 m ²

BBR-boligareal:	126 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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
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. 15764-04 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

Planer:

Lokalplan nr. 9
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Adresse: Geelskovparken 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 358OR0126
Ejerudgift/md.: kr. 8.126

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector 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.: 10.735 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 Elinstallationsrapport.

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. 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.

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 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 358OR0126
Ejerudgift/md.: kr. 8.126

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 21.318	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr. 29.399	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr. 2.492	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Ejerforening	kr. 44.192	I alt	kr.	5.934.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 116			

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 97.516

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 30.895 md./ 370.745 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.539 md./ 306.465 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: 02.12.2025
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: Geelskovparken 14, 1. tv., Søllerød, 2830 Virum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 358OR0126
Ejerudgift/md.: kr. 8.126

Dato: 02.12.2025

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.270.096	1.270.096	1.129.851	DKK	1	110.829	13,75	3,60			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 119/17436
Adm. fordelingstal: 119/17436
Sikkerhed til e/f: 55.000 kr.
I form af: Anden hæftelse/Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fællesvaskeri, tørrerum, motionsrum, 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.