

REAL



## Sølystparken 5, 2930 Klampenborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>201</b>
Kontant	<b>26.895.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>16.053</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>805</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **121166033**

**RealMæglerne** Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / [www.realmaeglerne.dk/hellerup](http://www.realmaeglerne.dk/hellerup)

## 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: Sølystparken 5, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 26.895.000

Sagsnr.: 121166033  
Ejerudgift/md.: kr. 16.053

Dato: 19.06.2026



### **Sølystparken - for dem, der lever stille, lever godt.**

I en af Klampenborgs mest eftertragtede og fredfyldte enklaver ligger denne enestående villa på 201 m<sup>2</sup> med yderligere 110 m<sup>2</sup> højloftet underetage. Et hjem skabt til dem, der værdsætter ro, kvalitet og velvære – og som ved, at det gode liv leves i rolige omgivelser.

Boligen er gennemgribende og kompromisløst renoveret med en sjælden sans for materialer, detaljer og arkitektur. Køkken fra Kustom House, hvor smukke løsninger og nøje udvalgte materialer møder hverdagens funktionalitet.

Den store spisestue med tre udgange til den haven og den elegante opholdsstue med pejs danner de perfekte rammer om både hverdagsliv og gæstebud. Haven er skarp, overskuelig og med sol hele dagen.

Vi har forsøgt, at hjælpe fantasien lidt på vej, bemærk venligst visualiseringerne af carport og soldæk blandt billederne.

Underetagen er indrettet med fokus på velvære og rummer blandt andet gym, sauna, bad, vinkælder, bryggers og flere disponible rum – alt sammen understøttet af en sjælden loftshøjde og en fantastisk rumfornemmelse.

På førstesalen findes tre store værelser, alle med dobbeltdøre og franske altaner ud til haven. Det er også på 1. salen man møder lyset fra det enorme glasparti man har installeret i taget, som lyser hele etagen op, men i særdeleshed den store repos der er oplagt til hjemmekontor, ekstrastue eller til børnene.

Sølystparken er kendt for sin ro, tryghed og naturskønne beliggenhed. Her bor man omgivet af grønne omgivelser og vand – et sted for dem, der prioriterer livskvalitet, privatliv og fred.

### 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: Nicolai Cederholm

Adresse: Sølystparken 5, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 26.895.000

Sagsnr.: 121166033  
Ejerudgift/md.: kr. 16.053

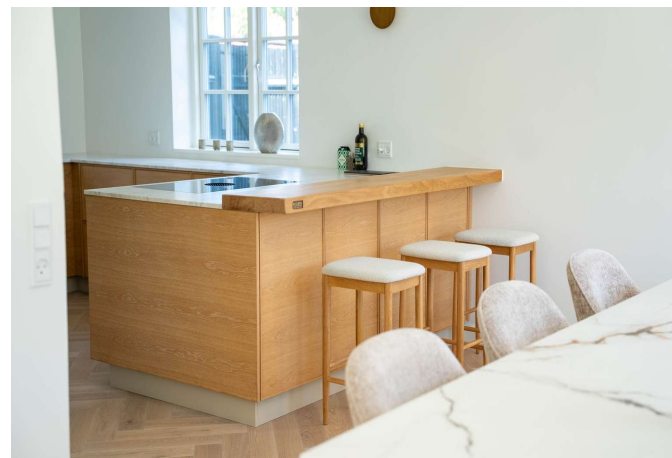
Dato: 19.06.2026



Adresse: Sølystparken 5, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 26.895.000

Sagsnr.: 121166033  
Ejerudgift/md.: kr. 16.053

Dato: 19.06.2026





Adresse: Sølystparken 5, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 26.895.000

Sagsnr.: 121166033  
Ejerudgift/md.: kr. 16.053

Dato: 19.06.2026



Adresse: Sølystparken 5, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 26.895.000

Sagsnr.: 121166033  
Ejerudgift/md.: kr. 16.053

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gentofte  
Matr.nr.: 1na Kristiansholm  
BFE-nr.: 2035498  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2007

**Arealer\*\***

Grundareal: 805 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 201 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 110 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 18.696.000  
Grundværdi: 9.198.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 14.956.800  
Grundlag for grundskyld: 7.358.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 19.06.2026 -  
- Nr. : 19.06.2026 -  
- Nr. : 19.06.2026 -  
- Nr. : 19.06.2026 -  
- Nr. : 19.06.2026 -  
- Nr. : 19.06.2026 -

**Planer**

Kommuneplan - Hvidørevej og Damgårdsvej  
Kommuneplan - Kommuneplansstrategi 2024  
Kommuneplan 2025  
Lokalplan 143 - Lokalplan 143 for et område ved Kystvejen, Hvidørevej og Kystbanen  
Lokalplan 380  
Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder  
Lokalplan 402 - om overdækninger, herunder udestuer  
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævdede opholdsarealer  
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning  
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora, Indbygget), Vaskemaskine (EPOQ, Kom-bi vaske og tørremaskine), Ovn (Gaggenau, 2x ovne), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sølystparken 5, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 26.895.000

Sagsnr.: 121166033  
Ejerudgift/md.: kr. 16.053

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se sælgers husforsikringspolice for evt. forbehold.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 44.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Sølystparken 5, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 26.895.000

Sagsnr.: 121166033  
Ejerudgift/md.: kr. 16.053

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 129.233	Kontantpris	kr.	26.895.000
Grundskyld	kr. 37.528	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	163.250
Grundejerforeningkontinent	kr. 3.421	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr. 12.672	Udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr. 8.900	I alt	kr.	27.075.750
Rottebekæmpelse	kr. 450			
Skorstensfejerarbejde	kr. 432			
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	<b>kr. 192.636</b>			

#### 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: 1.345.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 145.644 md. / 1.747.723 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 118.777 md. / 1.425.326 år v/24,52 %

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: Sølystparken 5, 2930 Klampenborg  
Kontantpris: kr. 26.895.000

Sagsnr.: 121166033  
Ejerudgift/md.: kr. 16.053

Dato: 19.06.2026

#### 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. 7: hovedstol kr. 11.000.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# 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