

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: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026



Eksklusiv villa tæt på naturen og byen

I det fredfyldte Øverød - hvor Søllerød Kirkeskov og Søllerød Sø danner kulissen om en af Nordsjællands mest eftertragtede adresser - ligger denne markante 60`er villa med udsigt mod Degneengen og en sjælden nærhed til både natur og kulturhistorie.

Fra 1963-villa til gennemgribende istandsat hjem

Ejendommen blev opført i 1963 som en klassisk etplansvilla i gule mursten med fladt tagpaptag - et tidstypisk modernistisk udtryk, der falder smukt ind i det kuperede morænelandskab omkring Øverød. Den oprindelige jer (enejer før nuværende ejer) har ladet kraftigt inspirere af arkitekturen fra kunstmuseet Louisiana med blandet andet spring i vinduespartier med markant lysindfald som bryder murstensvæggene. I 2023 gennemgik villaen en omfattende ombygning, der har ført boligen ind i en moderne fortolkning med stor respekt for den oprindelige arkitektur og stil. Resultatet er 256 etagemeter luksus, hvoraf de 209 kvadratmeter er registreret som boligareal fordelt over to niveauer. Hvert plan udgør således 128 kvm, hvor stueplanet samler de primære opholdsmiljøer, og en anseelig kælderetage på 128 kvadratmeter - heraf 81 kvadratmeter godkendt til beboelse - åbner for en fleksibilitet, som de færreste ejendomme i området kan tilbyde. De øvrige 47 kvm er formelt registreret som kælder.

Der kan ansøges byggetilladelse til opførelse af op til 56 kvadratmeter ekstra bolig på grunden. Nærmere info kan fås hos ejendomsmægler.

Det er lyset, der først fanger opmærksomheden. Fra opholdsrummene i stueplanet har man et enestående kig mod Degneengen, det stille engdrag der skærer sig gennem Søllerød Kirkeskov, og man kan følge årstidernes skiften helt tæt på - fra forårets første grønne skær over engdraget til vinterens rimfrost på de gamle bøgetræer.

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: Bo Lynge Nielsen

Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

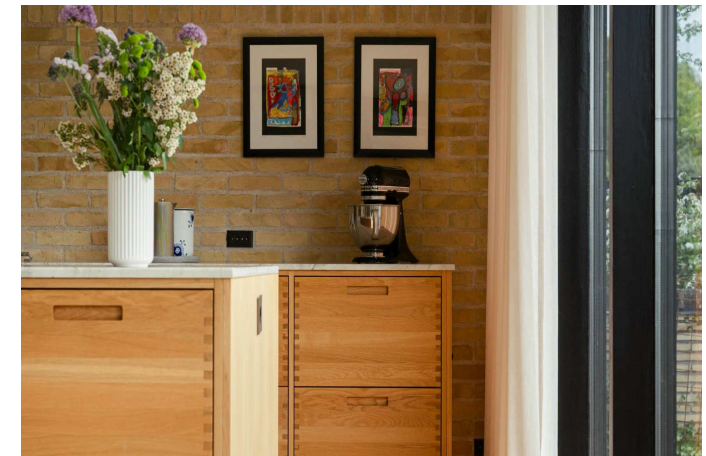
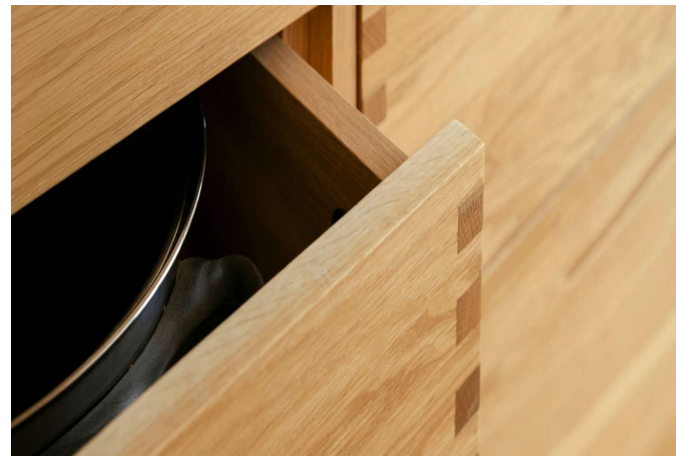
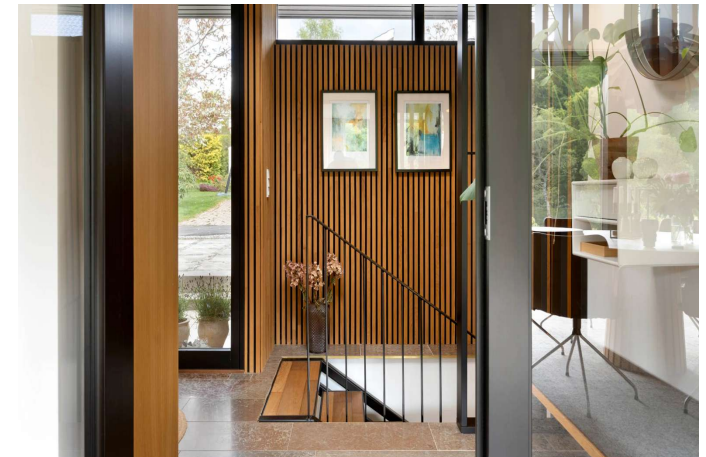
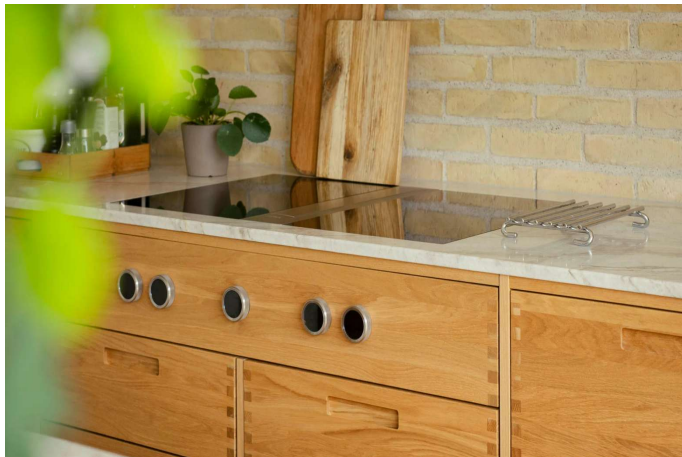


Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

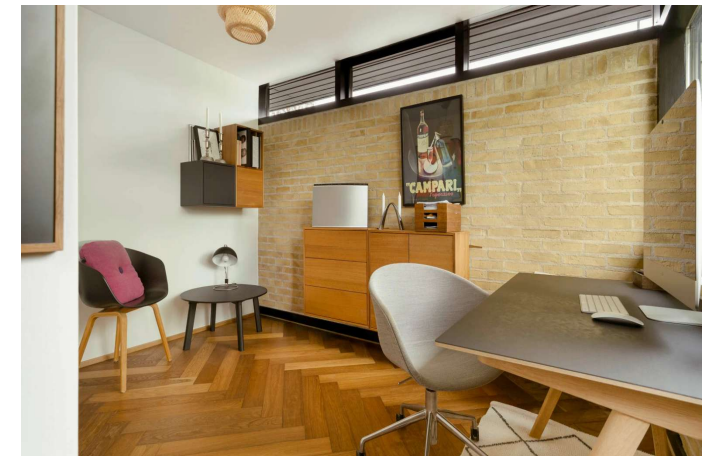


Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

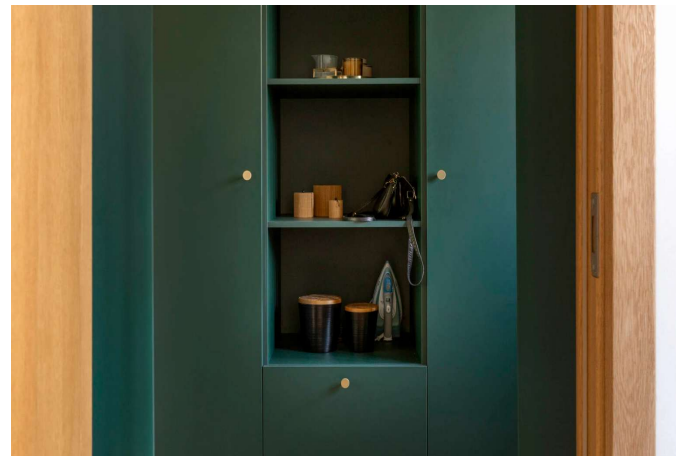


Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

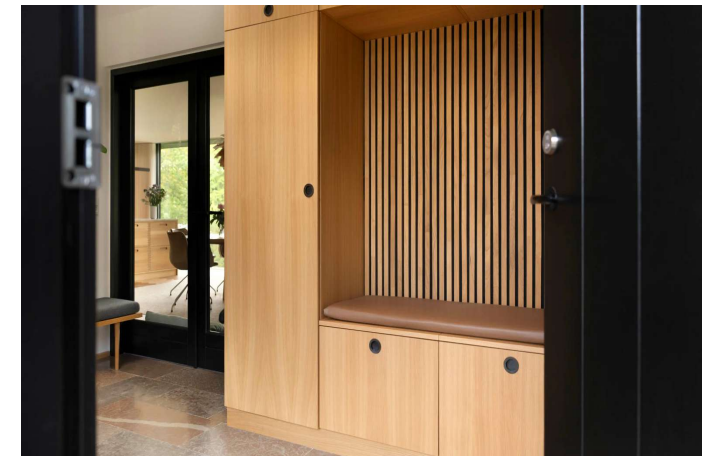
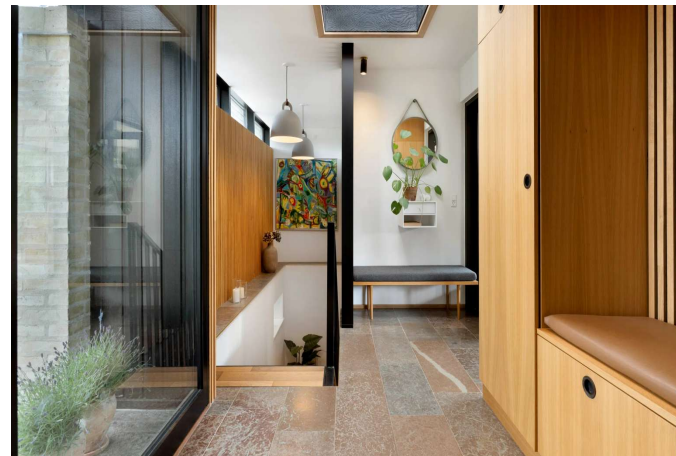
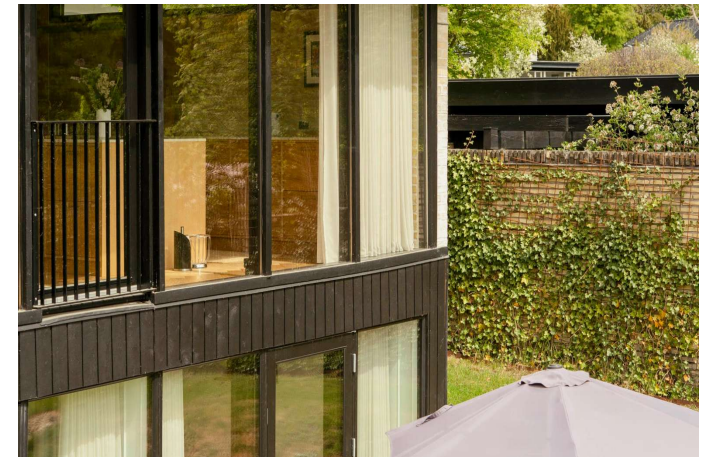
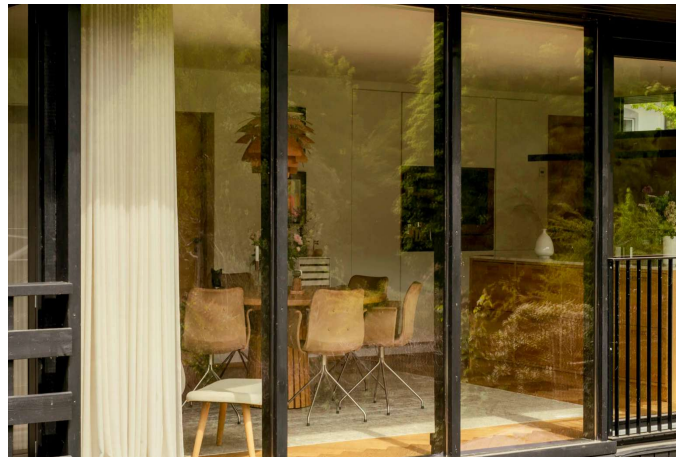
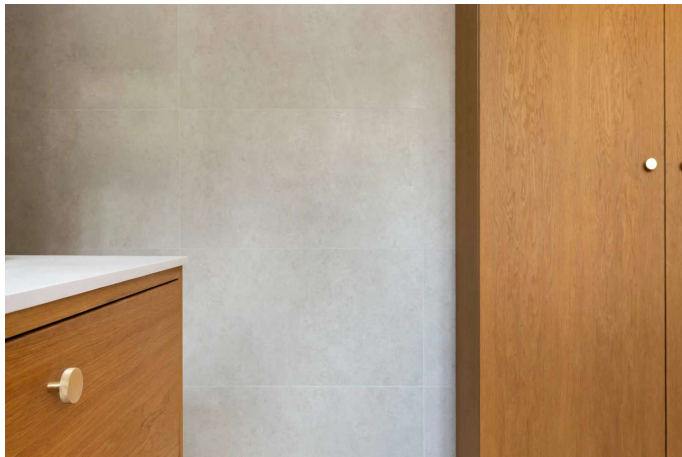


Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026



Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

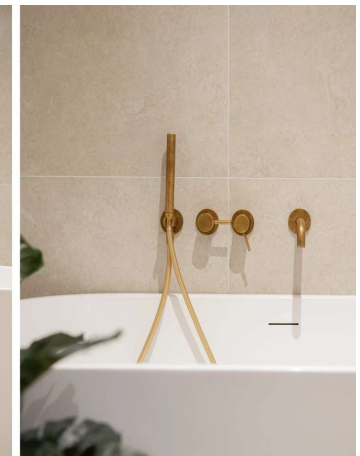
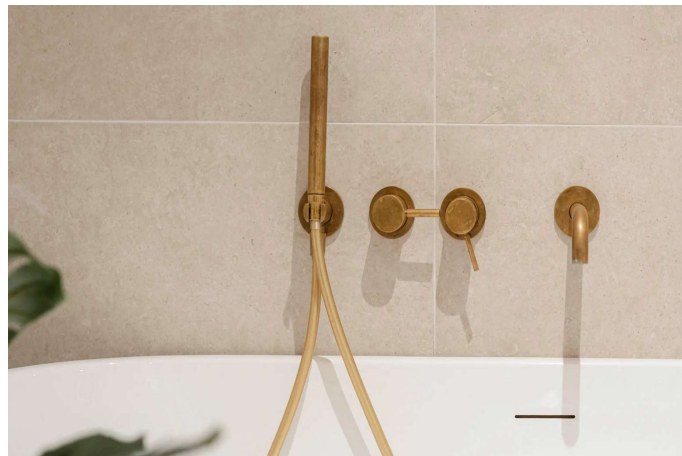
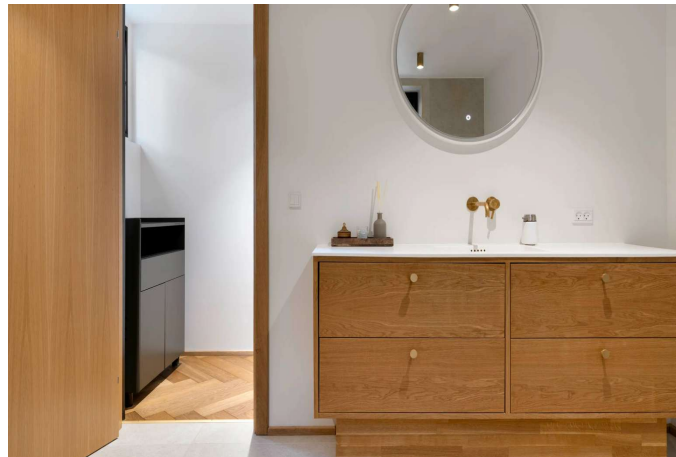


Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

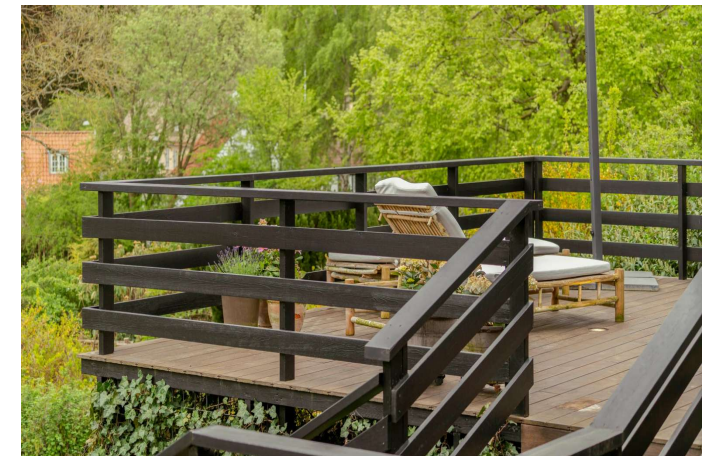
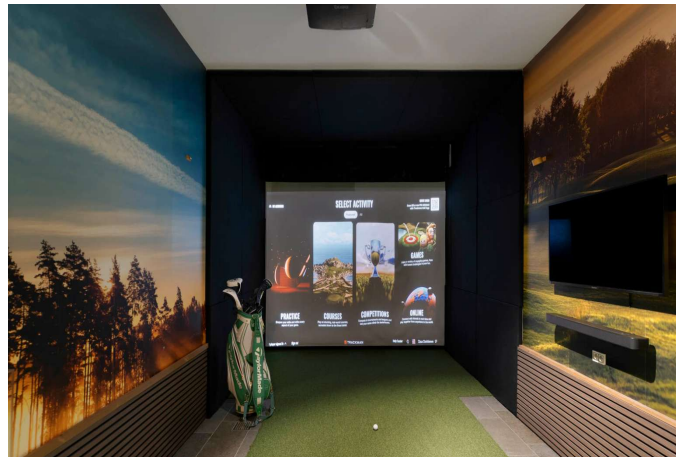
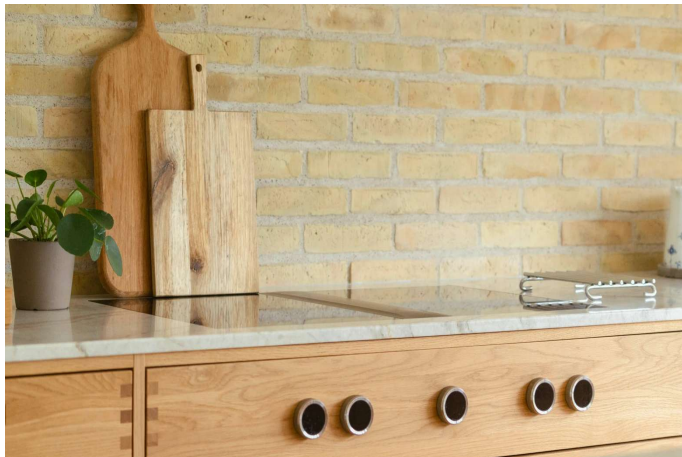


Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026



Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026



Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026



Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	16f Øverød By, Søllerød
BFE-nr.:	2046477
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1963/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	8.602.000
Grundværdi:	5.811.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.881.600
Grundlag for grundskyld:	4.648.800

Arealer**

Grundareal:	950 m ²
Boligareal i alt:	209 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	47 m ²
Indbygget carport:	15 m ²
Carport:	15 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.10.1889 - Dok om vej mv, (YY1185) -
- Nr. 2: 05.02.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Planer

Kommuneplan Ho.B4 - Holte øst, Øverød
Kommuneplan Ho.B4 - Holte øst, Øverød
Lokalplan 63 - Villaområder i Øverød øst for Pileallé

Tilbehør:

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

Ovn (Bertazzoni), Komfur (Bora), Opvaskemaskine (Miele), Fryser (Frigor), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Quooker (Bruneret messing med kogende vand og koldt vand med brus)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold pr. 11.05.2026 / Policenummer 805-5.002.079.441

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.538 Forbrug: 7.510 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 A2010

Liebe

Adresse: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.096	Kontantpris	kr.	19.500.000
Grundskyld	kr.	43.699	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	118.850
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	388	I alt	kr.	19.618.850
Renovation mv.	kr.	5.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.		
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	8.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	92.683			

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: Carlsvej 4A, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 29.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 9.360.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen