

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. 9.152

Dato: 30.07.2026



Eksklusiv villa tæt på naturen og byen

I det fredfyldte Øverød - hvor Søllerød Kirkeskov og Søllerød Sø danner kulissen om en af Nordsjællands mest eftertragede 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. 9.152

Dato: 30.07.2026

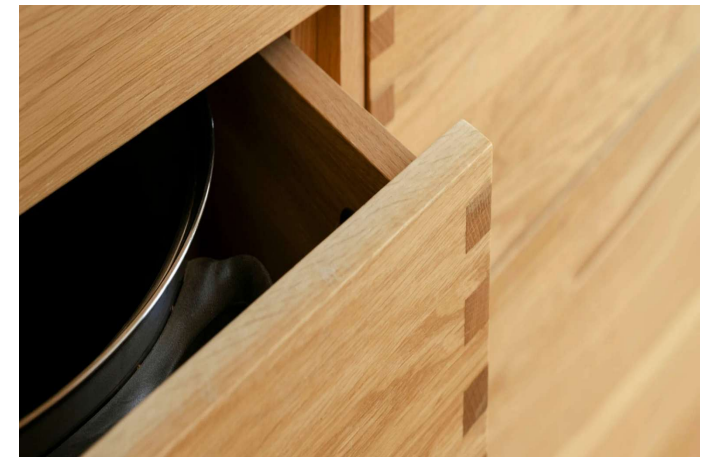
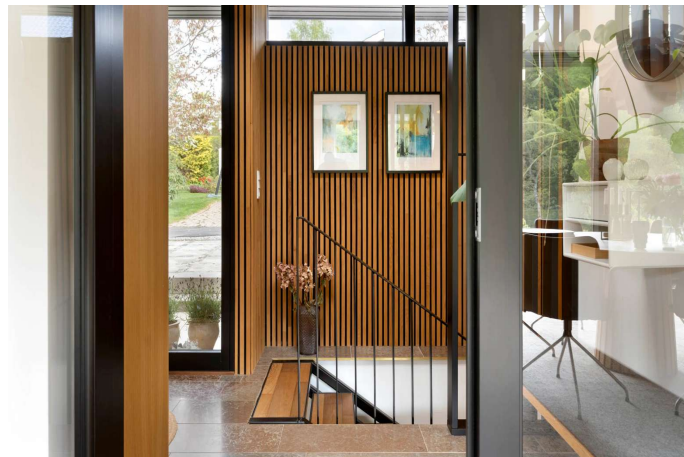
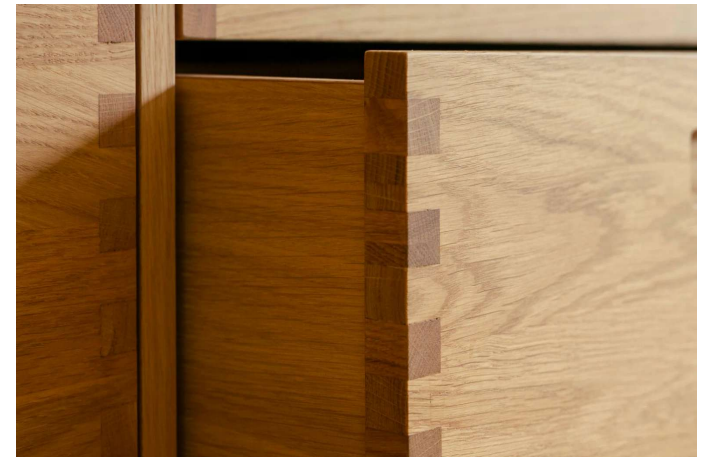


Liebe

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

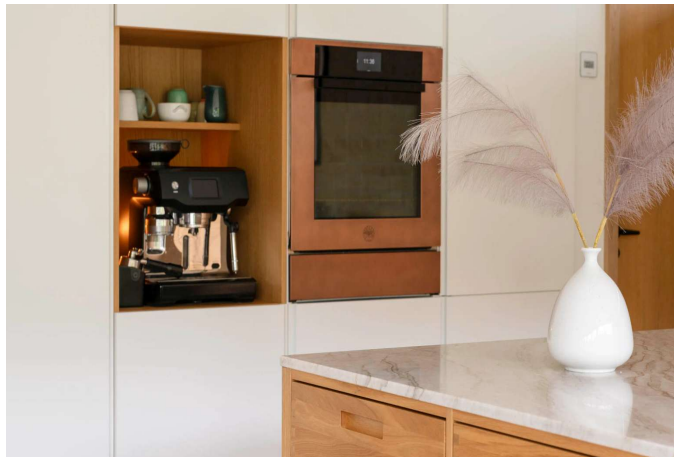
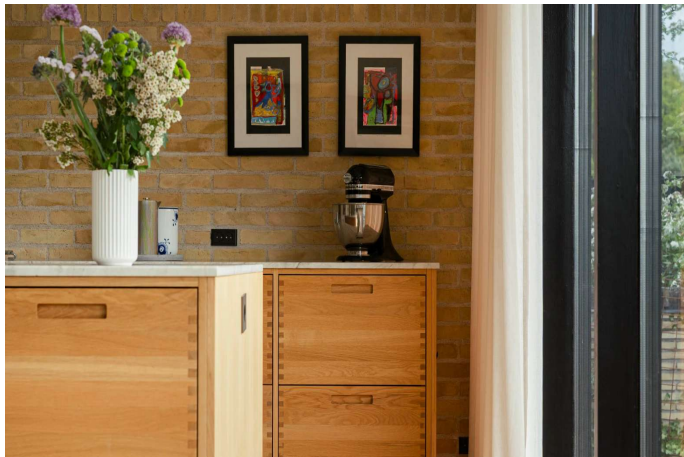


Liebe

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

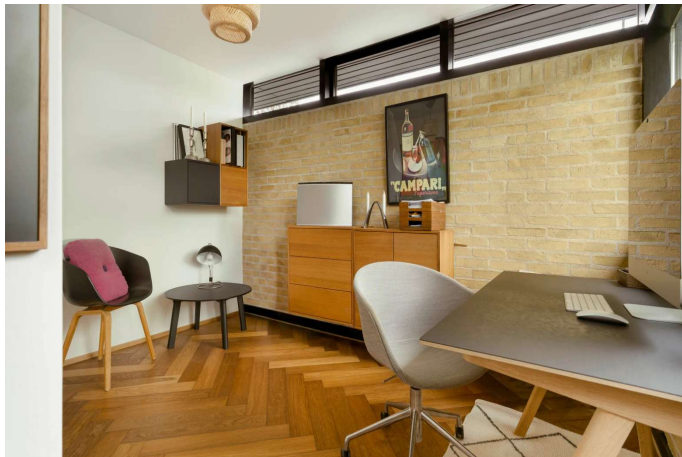


Liebe

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

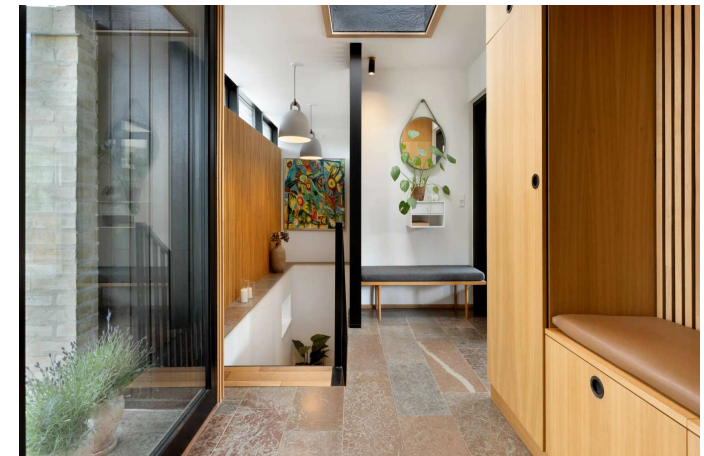
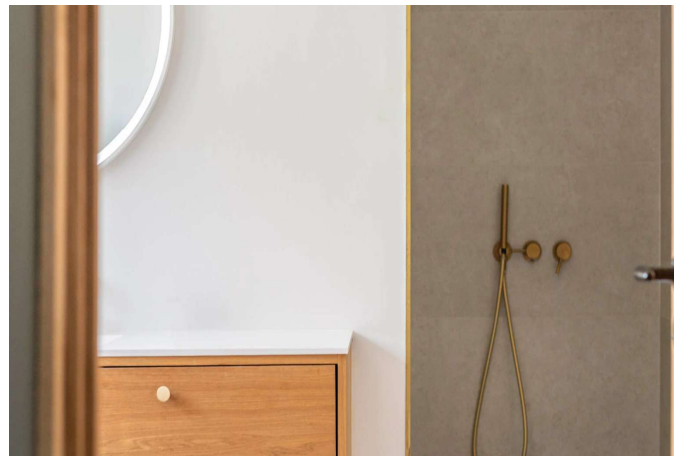
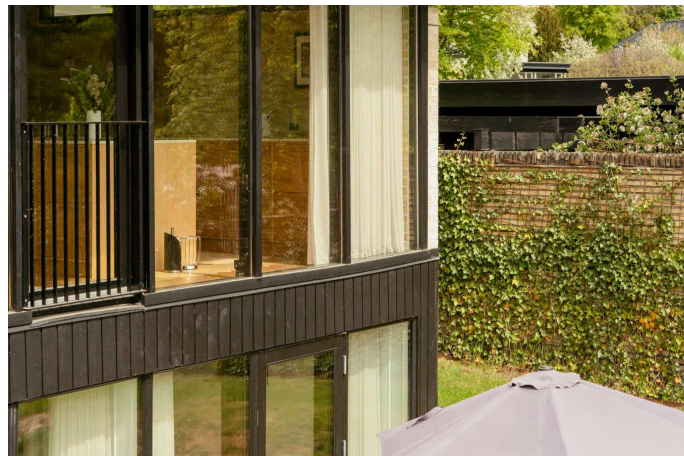
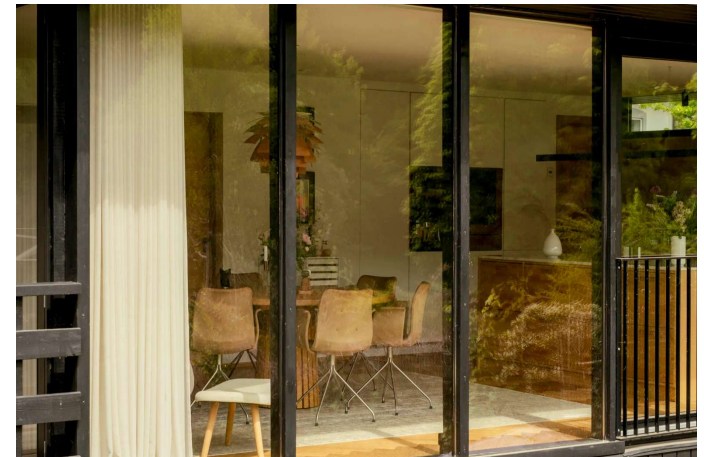
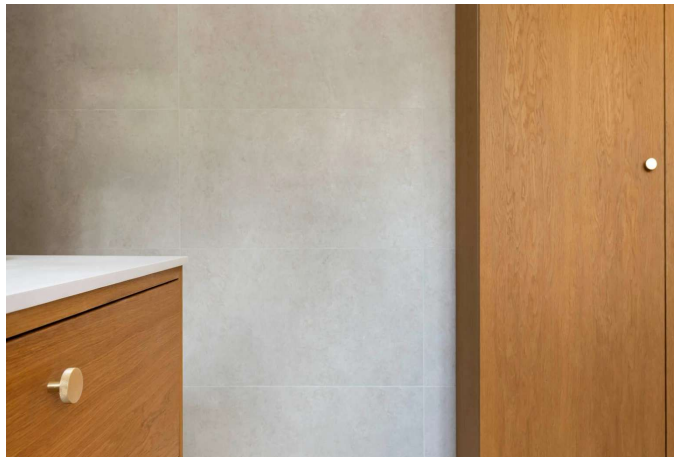


Liebe

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

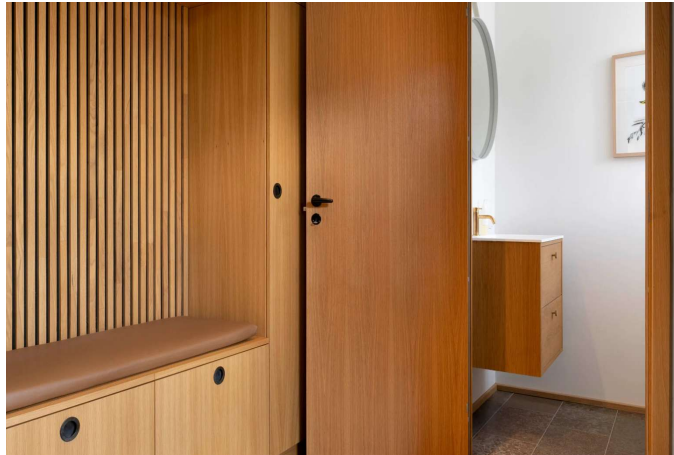
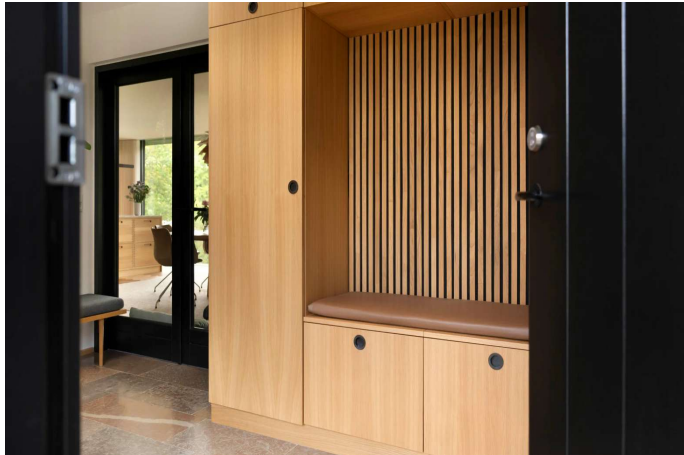


Liebe

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

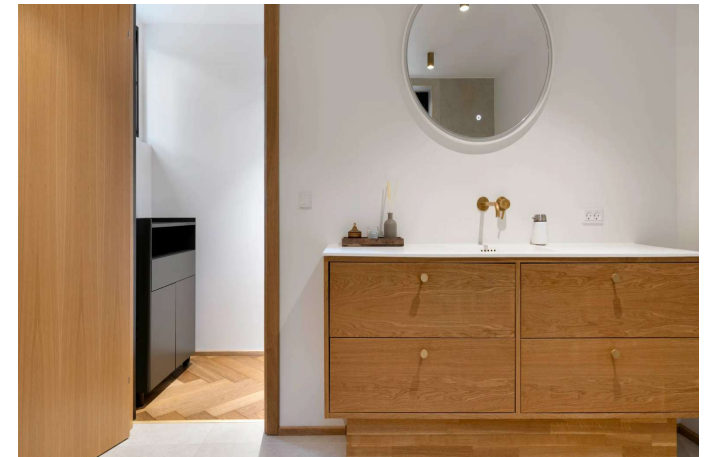


Liebe

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

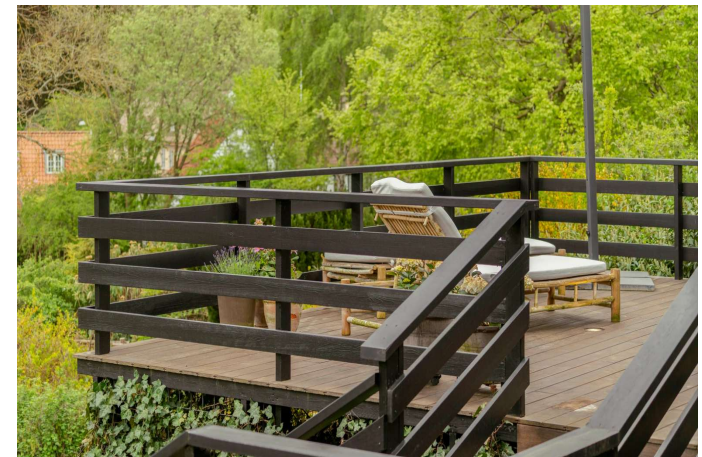
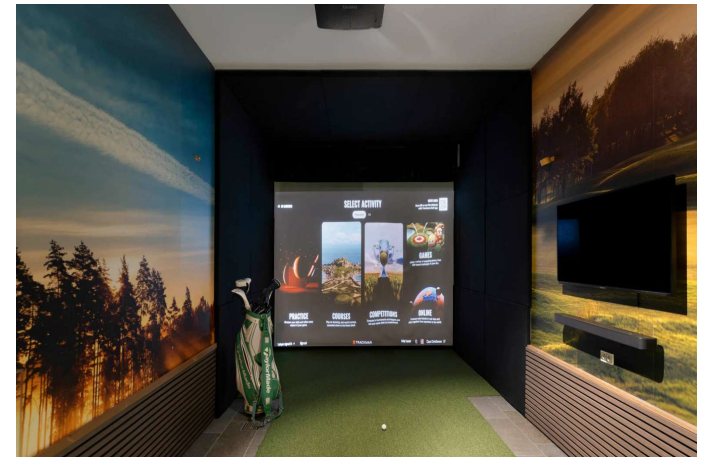
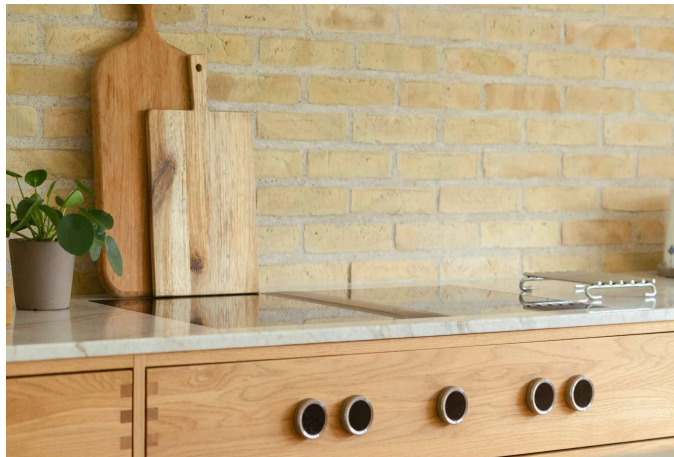


Liebe

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

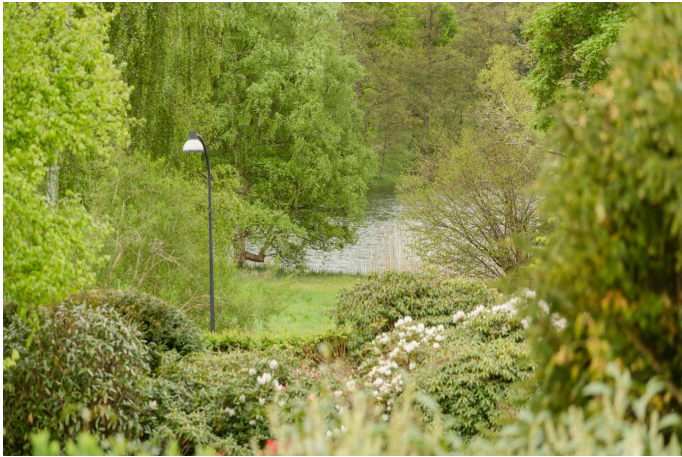
Dato: 30.07.2026



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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026





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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

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. 2024
Ejendomsværdi: 9.700.000
Grundværdi: 6.609.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.760.000
Grundlag for grundskyld: 5.287.200

Arealer**

Grundareal: 950 m²
Boligareal i alt: 209 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 47 m²
Indbygget carport: 15 m²
Carport: 15 m²

** 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

Byplanvedtægt 32 - For Søllerød og Øverød - et område omkring Søbakkevej øst for Søllerød Sø
Forslag Kommuneplan 2025 - Ho.B4 - Holte øst, Øverød
Forslag Kommuneplan Sø.R2 - Mellem Søllerød Sø og Kirkeskoven
Kommuneplan Ho.B4 - Holte øst, Øverød
Kommuneplan Ho.B4 - Holte øst, Øverød
Kommuneplan Sø.R2 - Mellem Søllerød Sø og Kirkeskoven
Lokalplan 63 - Villaområder i Øverød øst for Pileallé

Varmeplan:

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig fjernvarmetilslutning. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

Spildevandsplan:

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig separatkloakering. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

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. 9.152

Dato: 30.07.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010 + A2010

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	39.576	Kontantpris	kr. 19.500.000
Grundskyld	kr.	49.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 118.850
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	222	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 17.338
Renovation	kr.	5.884	I alt	kr. 19.636.188
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	12.447	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.	
Service og eftersyn på varmepumpe, anslået	kr.	2.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	109.829		

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. 9.152	Dato: 30.07.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 5: hovedstol kr. 9.360.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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 salgsoptstillingens 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.

Ejendommen eller ejendommens anvendelse er ændret siden seneste ejendomsvurdering
Ejendommen er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da ejendommen er totalrenoveret.
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet som følge heraf. De i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres.
Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkommande vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.
Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Jordforurening
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.

Bevaringsværdi
Ejendommen er jf. kulturarvsstyrelsens register noteret som bevaringsværdig – kategori 6.

Drikkevandsinteresser
Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

Skovbyggelinje
Ejendommen grænser op til skovbyggelinjen. Byggelinjen udgør en 300 meters beskyttelseszone omkring skove, hvor der som udgangspunkt er forbud mod at opføre ny bebyggelse eller ændre eksisterende forhold uden dispensation fra myndighederne.

Kirkebyggelinje
Ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinjen. Formålet er at bevare kirkens synlighed i landskabet. Inden for 300 meter fra kirken må der som udgangspunkt ikke opføres byggeri over 8,5 meter uden kommunal dispensation.

Søbeskyttelseslinje
Ejendommen grænser op til søbeskyttelseslinje. Det betyder, at der som udgangspunkt ikke må

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

Sagsnr.: 616360
Ejerudgift/md.: kr. 9.152

Dato: 30.07.2026

opføres byggeri eller foretages ændringer i terræn og beplantning uden forudgående tilladelse fra kommunen.