

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: De Conincks Vej 8, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 37.995.000

Sagsnr.: 28-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 14.673

Dato: 28.4.2025



Beskrivelse:

Ekklusiv palævilla i Dronninggårdskvarteret

På en af de mest prominente adresser i Holte, nærmere bestemt i Dronninggårdskvarteret, står denne ekstravagante palævilla klar til at imponere med en storslået, gennemgående æstetik og kompromisløshed i forhold til materialer, finish og sågar energiforbrug. Villaen opvarmes med jordvarme, har gulvvarme overalt samt ventilationsanlæg og er istandsat i 2022. Som om liebhaverejendommen ikke var nok i sig selv, er beliggenheden enormt naturskøn og mondæn, og vejen er fælles om en lille sø.

Et snedkerkøkken i håndlavet, massiv eg med en kæmpe ø og et cocktailhjørne slår tonen an i det kulinariske arbejdsrum. Hvidevarerne er fra Gaggenau, armaturerne fra Dornbracht, mens det elegante, massive Whalebone-plankegulv i sildebensmønster er fra Hørning. I forlængelse af køkken-alrummet udfolder sig to vældige dagligstuer med et imprægnerende lys og enorm sammenhængskraft med de ydre rammer.

Til at akkompagnere de storslåede opholdsrum er der i alt fem værelser, hvoraf ét er dedikeret til master bedroom med eget walk-in-closet, bad med dobbelt bruseniche samt håndvaske og to tagterrasser. Alape-håndvaske og spejle går igen på alle tre badeværelser. Afslutningsvis er der et bryggers og en kælder.

Masser af sol, udsigt over og adgang til søen og et hav af velplacerede terrasser i alle niveauer skaber rammen om et fantastisk udemiljø, der helt og aldeles matcher det indre. Især terrassen ned til søens blanke spejlbillede er en sværvægter i herlighederne. Endelig er der en dobbelt garage og el-ladestander.

De seks matrikler på vejen er fælles om den lille sø, som blot er en smagsprøve på de vidunderlige omgivelser i kvarteret. Vejlesø og Furesø ligger få minutters gang fra ejendommen. Dertil er Geelskov også nærliggende, mens alle hverdagens bekvemmeligheder i form af skoler, dagtilbud, indkøbsmuligheder og S-tog samt motorvejsnettet er under halvanden kilometer herfra.

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: Kristian Kofoed

Adresse: De Conincks Vej 8, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 37.995.000

Sagsnr.: 28-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 14.673

Dato: 28.4.2025



Adresse: De Conincks Vej 8, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 37.995.000

Sagsnr.: 28-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 14.673

Dato: 28.4.2025



Adresse: De Conincks Vej 8, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 37.995.000

Sagsnr.: 28-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 14.673

Dato: 28.4.2025



Adresse: De Conincks Vej 8, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 37.995.000

Sagsnr.: 28-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 14.673

Dato: 28.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1vs Dronninggård, Ny Holte
BFE-nr.: 2095439
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1914 / 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 15.206.000,00
Grundværdi: 9.760.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.164.800,00
Grundlag for grundskyld: 7.808.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Induktionskogeplade mærke: Gaggenau
type: Emhætte mærke: Nilroy
type: Køle-/fryseskab mærke: Gaggenau
type: Opvaskemaskine mærke: Smeg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	2221 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	286 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	185 m ²
Boligareal i alt:	471 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Garage	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.6.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
22.1.1902 Dok om gangsti mv
9.4.1902 Dok om vej mv, færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1 ACV
8.2.1922 Dok om byggevilkårene
24.9.1932 Dok om septic-tank
12.2.1936 Dok om pumpeanlæg, medlemspligt, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 55 og 275.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 5.

Grundejerforening:

Der findes en frivillig grundejerforening for området, der hedder Holte Grundejerforening.
Udgift til medlemskab er ikke medtaget i ejerudgiften.
Der henvises til foreningens hjemmeside for yderligere oplysninger.

Pumpelav

Der er medlemspligt til pumpelav.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Holte Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: De Conincks Vej 8, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 37.995.000

Sagsnr.: 28-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 14.673

Dato: 28.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Din Forsikrings Agent
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice for oplysning om evt. forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.600,00 Forbrug: 17.772 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmemeforbrug er det i energimærket beregnede varmemeforbrug jf. gældende lovgivning.

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

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Område klassificering:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Kloakseparering

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ikke kendt. Køber opfordres til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

(fortsættes s. 5)

Adresse: De Conincks Vej 8, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 37.995.000

 Sagsnr.: 28-X0002103
 Ejerudgift/md.: kr. 14.673

Dato: 28.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 88.427,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 74.176,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation, Anslået	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 150,00	I alt
Husforsikring, anslået	kr. 6.682,00	
Pumpelav	kr. 100,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 176.074,20	

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: 1.900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 207.539 md./ 2.490.463 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 170.084 md./ 2.041.002 år v/ 23,78 %
 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: 28.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: De Conincks Vej 8, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 37.995.000

Sagsnr.: 28-X0002103
Ejerudgift/md.: kr. 14.673

Dato: 28.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"

Fjernvarme

Søg på adressen herunder og se om der er planer om at tilbyde fjernvarme:
<https://www.rudersdal.dk/fjernvarme>

Kommuneinformation

Rudersdal Kommune har 57.237 indbyggere i kommunen pr. 01-01-2024. Borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune er 23,36%, mens grundskyldspromillen er 9,5 promille.

Takster 2025 pr. måned for dagtilbud med 12 måneders betaling:

Vuggestue m. madordning: 4.370 kr. pr. måned

Dagpleje m. madordning: 3.780 kr. pr. måned

Børnehave m. madordning: 2.780 kr. pr. måned

Skovbørnehave m. madordning: 3.220 kr. pr. måned