

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: Skolevej 9, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 28-X0001856
Ejerudgift/md.: kr. 8.099

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

300 etagemeter på attraktiv beliggenhed

Velkommen til en lys og indbydende villa i et af Holtes mest eftertragtede områder. Her får I en perfekt kombination af klassisk elegance og moderne komfort – et hjem, hvor der er plads til både familieliv og hygge. Med 300 veludnyttede etagemeter får I masser af plads til at skabe jeres drømmehjem, samtidig med at I nyder godt af en lav ejendomsskat.

I stueplan bydes I velkommen i et lyst og rummeligt køkken-alrum, der skaber en naturlig og åben forbindelse til den hyggelige vinkelstue. Begge rum er fyldt med naturligt lys og har et skønt udtryk, der giver hjemmet en varm og indbydende atmosfære. Her er masser af plads til både hverdagens aktiviteter og de store sammenkomster. Fra stuen er der direkte adgang til haven, hvor der er mulighed for at nyde udendørslivet i fredelige omgivelser. Et praktisk gæstetoilet gør stueplanet endnu mere funktionelt.

På førstesalen finder I et stort soveværelse og derudover to værelser perfekte til børneværelser eller hjemmekontor. De tre værelser er ideelt fordelt med en stort repos og badeværelse imellem sig.

Den store og lyse anden sal åbner op for mange muligheder og kan anvendes til alt fra legerum og kontor til teenageafdeling. Med sin rummelighed og fleksibilitet kan denne etage blive et helt særligt område.

Kælderen byder på endnu et badeværelse, et praktisk bryggers samt to disponible rum, der giver god opbevaringsplads og mulighed for enten teenageværelser, spillerum eller hjemmekontor.

Udenfor venter en skøn terrasse med pergola og udendørs ildsted, så I kan nyde solrige dage og lange sommeraftener. Haven er en dejlig oase i flere planer, som giver både ro og mulighed for leg. Og med egen indgang til et charmerende anneks, der fungerer som et lille fristed i hjemmet.

Denne store villa ligger på en rolig blind vej, hvilket giver jer den perfekte balance mellem privatliv og tilgængelighed. Her er alt, hvad I behøver, lige rundt om hjørnet. I kan nemt gå til Holte Skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og Holte Station, som gør det nemt at pendle. Holte Midtpunkt med et væld af butikker og caféer er lige i nærheden, og elsker I naturen, er der masser af grønne områder og stier at udforske – bl.a. tæt på Furesøen, som indbyder til både gåture og udendørs aktiviteter.

Velkommen til Skolevej 9 – et hjem med både sjæl, funktionalitet og en fantastisk beliggenhed!"

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: Frederik Bjørling

Adresse: Skolevej 9, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 28-X0001856
Ejerudgift/md.: kr. 8.099

Dato: 31.3.2025



Adresse: Skolevej 9, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 28-X0001856
Ejerudgift/md.: kr. 8.099

Dato: 31.3.2025



Adresse: Skolevej 9, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 28-X0001856
Ejerudgift/md.: kr. 8.099

Dato: 31.3.2025



Adresse: Skolevej 9, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 28-X0001856
 Ejerudgift/md.: kr. 8.099

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: beboelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 1xz Dronninggård, Ny Holte
 BFE-nr.: 2095470
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1959 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 9.997.000,00
 Grundværdi: 4.904.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 7.997.600,00
 Grundlag for grundskyld: 3.923.200,00

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

Tilbehør:

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

Witt induktionskogeplade
 Siemens opvaskemaskine
 Blomberg ovn
 Bauknecht køleskab
 Ikea Underverk emhætte
 Haka skabsfryser
 Bosch vaskemaskine
 LG tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	770 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	78 m ²
Kælderareal:	62 m ²
Udnyttet tagetage:	78 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Garage	19 m ²
-heraf Udhus	21 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.2.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
 10.10.2008 Dok om levering af varme fra fjernvarme- anlægget

Arealer

Ejendommen består af et bebygget areal på 78 m² samt en udnyttet tagetage på 78. Derudover en kælder på 75 m² hvoraf de 13 m² er registreret til beboelse og de sidste 62 m² er registreret som kælder. Boligarealet er derfor på 169 m².

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021, Lokalplan 275+62 samt Spildevandsplan.

Bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 8.
 Jf. Kulturarv er bevaringsværdien 7.

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: <https://holtegrundejerforening.dk/>

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: Skolevej 9, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 28-X0001856
 Ejerudgift/md.: kr. 8.099

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos
 Dansk boligforsikring
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
 Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
 Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
 Forsikringsselskab: Gjensidige
 Særlige forhold ved forsikringen: Der henvises til forsikringspolice for oplysning om evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:
 Udgift kr.: 25.700,00 Forbrug: 20,67 MWh
 Udgiften er beregnet i år: 2025
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
 Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
 Sælger har i 2024 haft en varmeudgift på kr. 23.819,94

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

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 - forventeligt i perioden 2027-2033. Udgiften hertil er endnu ikke kendt. Køber opfordres til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Skolevej 9, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 11.995.000

 Sagsnr.: 28-X0001856
 Ejerudgift/md.: kr. 8.099

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 40.787,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 37.270,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Anslået	kr. 9.059,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 8.045,00	I alt
Røtdebekæmpelse	kr. 111,33	
Skorstensfejer	kr. 616,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Haveaffaldsordning (frivillig)	kr. 1.294,00	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 97.183,09	pantebreve, ejer pantebreve, sikkerhed til grundejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder
		kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.767 md./ 789.199 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 53.895 md./ 646.740 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: 31.3.2025. 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: Skolevej 9, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 11.995.000

 Sagsnr.: 28-X0001856
 Ejerudgift/md.: kr. 8.099

Dato: 31.3.2025

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:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	878.000,00	878.000,00	878.000,00	DKK	5,00	59.921,76	28,50	12.86	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	8.013.000,00	8.013.000,00	8.013.000,00	DKK	5,00	473.568,31	28,00	8.92	0			