

# 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: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 28-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 6.643

Dato: 1.5.2025



## Beskrivelse:

Velholdt arkitektbolig i attraktive Gassehaven  
I det eftertragtede Gassehaven i Gammel Holte har I netop nu mulighed for at gøre dette sjældent udbudte, arkitektoniske rækkehus til jeres næste hjem. Boligen fremstår i god stand og har fået udskiftet både tag og glas. Samtidig får I en veldisponeret planløsning fordelt over to etager med rummelige opholdsmiljøer, tre værelser og to badeværelser. Udenfor venter pragtfulde udearealer med mange solskinstimer. Derudover kan I se frem til en naturlig beliggenhed, ligesom I er tæt på alle dagligdagens nødvendigheder.  
Stueetagen indeholder et funktionelt indrettet køkken i åben forbindelse til spisestuen. Her er der både brændeovn, højt til loftet og et gennemstrømmende lysindfald takket være de mange glaspartier. De to værelser har fine størrelser til jeres indretningsidéer, og hvor det ene har adgang til et brusebadeværelse, har det andet udgang til terrassen. Vaskefaciliteter installerer I på det andet badeværelse.  
På øverste etage er der ligeledes en imponerende loftshøjde og masser af dagslys, særligt på det møblerbare repos, hvor I snildt etablerer et hyggeligt sofabjørne eller hjemmekontoret. Dobbeltدøre fører jer til den omfangsrige stue, der let arrangeres med sofagruppen. I får også et tredje værelse heroppe, så der er plads til hele husstanden.  
Via køkkenet træder I ud på den sydøstvendte terrasse og nyder solen, mens den lukkede baghave indbyder til leg. For til har I fornøjelsen af en dejlig gårdhave med aftensol, der er behageligt afskærmet. I forlængelse heraf er der en carport til bilen samt to skure til praktisk opbevaring.  
I bosætter jer i et skønt område med et godt sammenhold og store, grønne fællesarealer til fri afbenyttelse. Hverdagens logistik løser I nemt, da I har gåafstand til daginstitution og indkøb, mens cyklen fragter jer til Trørødsbolen, idrætsfaciliteter og Nærum Station. Endvidere kan I spadserer til Kohavens naturskønne omgivelser. Pendleren har desuden hurtig adgang til motorvejen.

## 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: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 28-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 6.643

Dato: 1.5.2025



Adresse: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 28-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 6.643

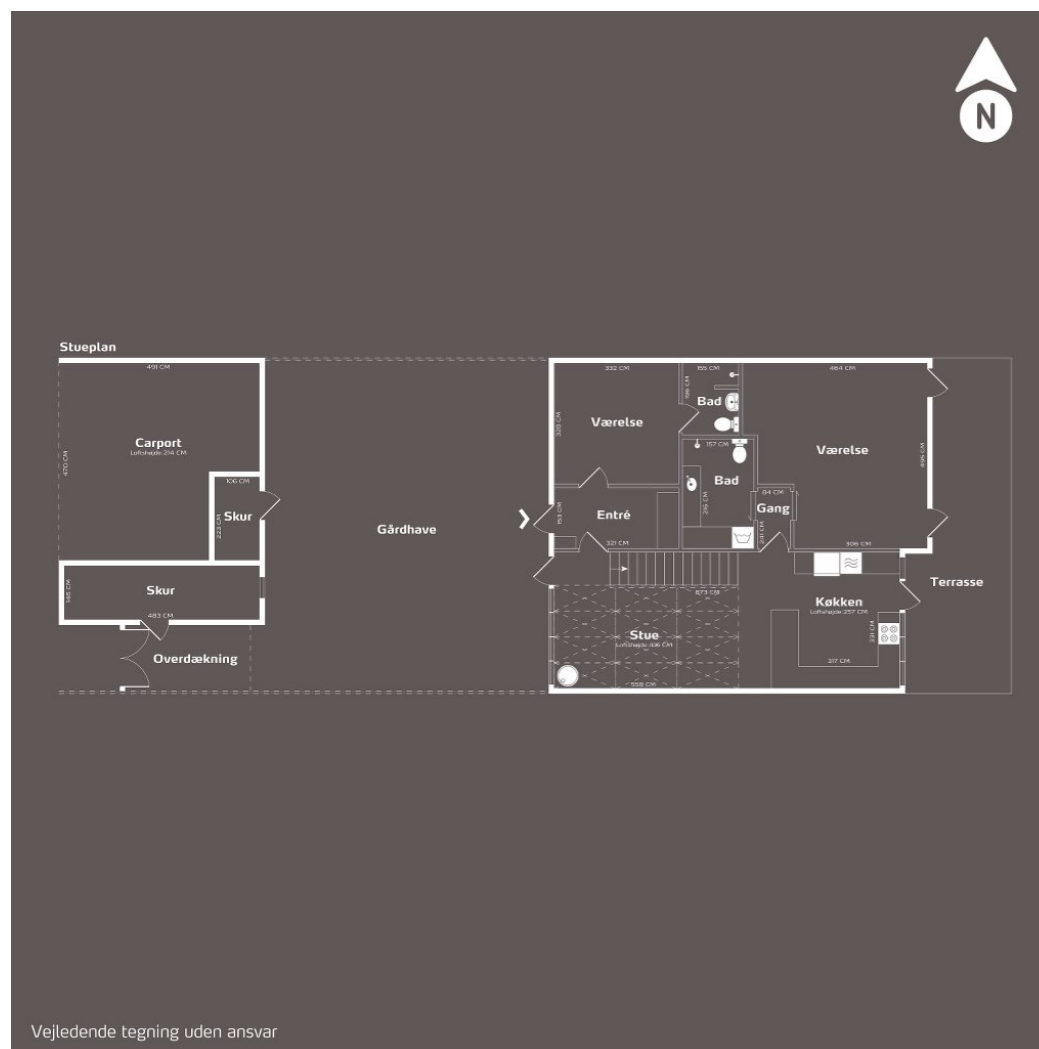
Dato: 1.5.2025



Adresse: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 28-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 6.643

Dato: 1.5.2025



Adresse: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 28-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 6.643

Dato: 1.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rudersdal  
Matr.nr.: 1iø Holte By, Gl. Holte  
BFE-nr.: 2103943  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1978

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 6.073.000,00  
Grundværdi: 3.375.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.858.400,00  
Grundlag for grundskyld: 2.700.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Gorenje  
type: Kogeplade mærke: Schott Ceran  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung  
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch  
type: Vaskemaskine mærke: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 310 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 81 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 143 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 33 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 33 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

23.8.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, samt pligt til at tage skøder på fællesarealer mv, der ikke må videresælges  
23.8.1969 Dok om landskabsmæssig smuk overgang og fælles varmecentral mv  
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

##### **Planer:**

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 264 og 100

##### **Ejendommens bevaringsværdi:**

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 3.

##### **Grundejerforening:**

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Gassehaven  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 28-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 6.643

Dato: 1.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand.  
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.: 9.331,00 Forbrug: 1.476,4 m3

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

Energimærkning: C

#### 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>.

##### **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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
 Kontantpris: kr. 6.595.000

 Sagsnr.: 28-X0002034  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.643

Dato: 1.5.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |
|--------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 24.777,84 | Kontantpris/udbetaling                    |
| Grundskyld 2025          | kr. 25.650,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie |
| Renovation               | kr. 7.833,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. 109,16    | I alt                                     |
| Grundejerforening        | kr. 8.000,00  |                                           |
| Skorstensfejer           | kr. 646,00    |                                           |
| Husforsikring            | kr. 12.698,00 |                                           |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 79.714,00 |                                           |

### 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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 36.159 md./ 433.908 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.629 md./ 355.550 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: 1.5.2025. 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: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
 Kontantpris: kr. 6.595.000

 Sagsnr.: 28-X0002034  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.643

Dato: 1.5.2025

**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 fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | -0,30              |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |

**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

---

Adresse: Gassehaven 25, Gl Holte, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 28-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 6.643

Dato: 1.5.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

(fortsættes s. 5)