

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: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 28-X0002045
Ejerudgift/md.: kr. 4.285

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Klassisk lejlighed med fine detaljer og moderne faciliteter

Denne lejlighed fremstår i en rigtig pæn stand og kombinerer tidløse, klassiske detaljer med moderne bekvemmeligheder. De lyse stuer med stuk, sprossede vinduer og fransk altan skaber et dejligt samlingspunkt, mens køkkenet tilføjer et stilfuldt og funktionelt strejf til hjemmet. Badeværelset er også istandsat med en praktisk vaskesøjle og en separat bruseniche. Samlet set er boligen et perfekt match for dig, der ønsker et gennemført hjem.

Stuerne er flotte med usædvanligt smukt lysindfald, der understreger rummenes charme. De prydes af klassiske detaljer som stuk, sprossede vinduer, en fransk altan med sprosset altandør, en diskret roset og fine trægulve, der tilsammen giver en indbydende atmosfære.

Køkkenet er opført i en tidssvarende stil med hvide fronter, sort armatur og AEG-ovne i ergonomisk højde. Badeværelset er ligeledes istandsat og byder på en vaskesøjle samt en flisebelagt bruseniche i lyse nuancer, hvilket skaber et pænt og praktisk rum.

Soveværelset er indrettet i en lys stil, hvor et flot, indbygget skab i hjørnet tilfører både funktionalitet og elegance. Til lejligheden hører også både et godt loftsrum til opbevaring samt et tidligere klubværelse, som vil være særdeles anvendelig til f.eks. hobbyrum.

Denne bolig har en eftertragtet placering i hjertet af Holte lige ved det populære Holte Midtpunkt. Her finder du et godt udvalg af dagligvarebutikker, specialforretninger, caféer og spisesteder, der gør hverdagen nem og bekvem. Der er samtidig under 800 meter til Holte Station, hvilket sikrer en komfortabel pendlerafstand til København. Naturskønne omgivelser som Furesø, Geels Skov, Vejlesø og Søllerød Sø ligger også tæt på og inviterer til både ro og aktivitet året rundt.

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: Jonas Persson

Adresse: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 28-X0002045
Ejerudgift/md.: kr. 4.285

Dato: 30.4.2025



Adresse: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 28-X0002045
Ejerudgift/md.: kr. 4.285

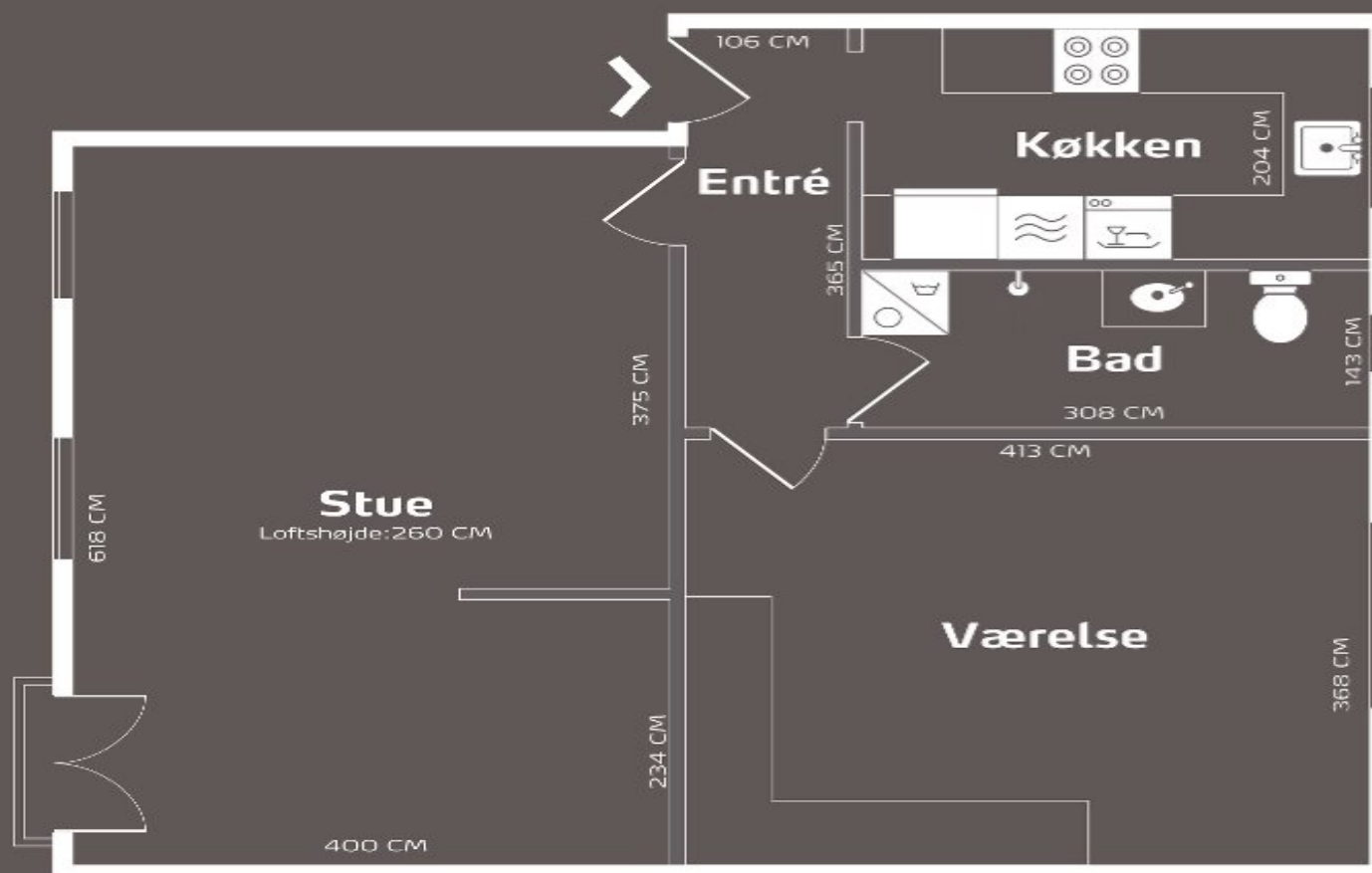
Dato: 30.4.2025



Adresse: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 28-X0002045
Ejerudgift/md.: kr. 4.285

Dato: 30.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 28-X0002045
Ejerudgift/md.: kr. 4.285

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1aud Dronninggård, Ny Holte
BFE-nr.: 208224
Ejerl.nr. 24
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1935 / 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.702.000,00
Grundværdi: 1.774.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.161.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.419.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Køle-/fryseskab mærke: AEG
type: Ovn mærke: AEG
type: Kombiovn mærke: AEG
type: Kogeplade mærke: AEG bemærkninger: Induktion
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Miele

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen uden ansvar for boet.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	71 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	63 m ²
Heraf loftsareal:	8 m ²
BBR-boligareal:	68 m ²
Øvrige arealer:	8 m ²
-heraf Loftrum	8 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 18/1000
Adm. fordelingstal: 18,00/1.000,00
Sikkerhed til e/f: 18.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

9.1.1895 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
3.2.1897 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, udstykning
17.1.1900 Dok om hegn, hegnsmur mv
17.4.1912 Dok om udstykning mv
20.9.1916 Dok om udstykning
16.6.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.9.1932 Dok om gangsti mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

Fortsættes på side 5

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 202, Byplanvedtægt 11 samt Spildevandsplan.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 5.

Arealer:

Lejlighedens tinglyste areal på 71 m² består af 63 m² bolig og 8 m² loft.
Lejlighedens BBR-boligareal på 68 m² består af 63 m² bolig og 5 kvm adgangsareal.

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.

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: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 28-X0002045
Ejerudgift/md.: kr. 4.285

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF
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.: 16.207,92

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme: Sælger betaler kr. 1.350 pr. måned i a conto varme = 16.200,00 pr. år.

Sælger har i perioden 01-06-23-31-05-24 haft en udgift til varme på kr. 16.207,92.

Vand: Der gøres opmærksom på, at udgift til vand ikke er medtaget i ejerudgiften, men at denne opkræves via fællesudgifterne.
Den beregnede vandudgift er beregnet iht. regnskab for 2023 til kr. 1.849,84 pr. år.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning kan kun ske efter reglerne i vedtægterne §19. En beboelseslejlighed må kun udlejes med bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke og kun i max. 2 år - herunder også ved udlejning til egne børn/forældre. I henhold til bestyrelsens nuværende praksis (der er godkendt på en ekstraordinær generalforsamling) opnås tilladelse til udlejning kun i særlige tilfælde.

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen, jf. dog husordenens bestemmelser.

Antenne og/eller internet:

Køber er gjort opmærksom på, at betaling til antenne og/eller internet til ejerforeningen er frivillig og køber kan til hver en tid framelde ordningen. Der betales pt. kr. 307,00 pr. måned eller kr. 3.684 pr. år til ejerforeningen og udgiften er ikke medtaget i ejerudgiften.

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

... Fortsættes på side 6

Adresse: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 2.950.000

 Sagsnr.: 28-X0002045
 Ejerudgift/md.: kr. 4.285

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.024,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.950.000,00
Grundskyld	kr. 13.482,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.550,00
Renovation	kr. 2.492,00	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte	kr.	3.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 84,23	I alt	kr.	2.972.800,00
Fællesudgifter uden vand	kr. 20.113,64			
Grundfond	kr. 1.860,00			
Fælleslån	kr. 2.360,28			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 51.416,31			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.245 md./ 194.937 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.309 md./ 159.711 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: 30.4.2025. 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:** Standardfinansiering kan ikke opnås, da lån skal reduceres med byrder lyst pantstiftende og sikkerhed til ejerforeningen på kr. 18.500

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>

Adresse: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 28-X0002045
Ejerudgift/md.: kr. 4.285

Dato: 30.4.2025

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:

Der er oprettet et fælleslån i ejerforeningen vedr. kloakreovering.
Lejlighedens andel af fælleslånet udgjorde kr. 5.374,33 pr. 31.12.2024.
Hæftelsesform: Personligt og pro rata.
Der betales kr. 196,69 pr. måned i ydelse på fælleslånet. Beløbet er medtaget i ejerudgiften.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

3.8.1933 Byplanvedtægt
14.8.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
11.10.1934 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tillige lyst pantstiftende.
29.12.1934 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fliser i lyskasse, Om resp se akt
14.7.1972 Dok om byggelinier mv
6.12.1993 Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
9.1.1997 Vedtægter: Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme

Brugsret og fællesfaciliteter

Et loftsrum og et klubværelse

Fælles vaskefaciliteter i ejendommens kælder.

Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"

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: Dronninggårds Alle 3, 2. th., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 28-X0002045
Ejerudgift/md.: kr. 4.285

Dato: 30.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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>.