

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: Kollemosevej 5, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 28.900.000

Sagsnr.: 28-X0002108
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Eksklusiv ejendom fra 2021 i det eftertragtede Dronninggårdskvarter

Vi har nu fornøjelsen af at byde jer indenfor på Kollemosevej 5 i det attraktive Dronninggårdskvarter ved Vejlesø og Geels Skov i Holte. Villaen fra 2021 rummer et hav af kvadratmeter fordelt på to plan, hvor alt er udført i kvalitetsmaterialer og med en rød tråd i indretningen og designet. Grunden har en rummelig (og for området ganske stor) størrelse og der er etableret dobbelt carport, terrasse med pergola, et udsøgt bålsted og meget meget mere.

Der er ikke sparet på noget i villaen, hvis opholdsrum emmer af moderne komfort og luksus med detaljer såsom egetræsgulve, Niko Home Control og lækre hvidevarer og installationer, herunder motorstyrede vinduer og rullegardiner. Køkken-alrummet har højt til loftet, et skønt lysindfald fra de store partier og ligger i åben forbindelse til opholdsstuen med dobbelt biopejs.

I har aircondition installeret i sove- og børneværelserne, som tæller tre værelser i stueplanet. Derudover forefindes der blandt andet to gode disp rum, et kontor og vinkælder i underetagen. Den samme, arkitektoniske tanke og kvaliteten af materialer følger samtlige kvadratmeter, så også i kælderplanet får I nogle elegante rum. Et badeværelse finder I på begge plan, hvortil kommer et ekstra gæstetoilet, som alle holder det høje niveau med en moderne og flot indretning.

Den grønne grund svøber haven flot ind, som fortil består af en dobbelt carport i samme gennemførte udtryk som huset. Med flere direkte indgange til huset har I en stor terrasse med pergola, og hertil kommer flere solrige, dejlige kroge som eksempelvis bålpladsen. På græsplænen er der rig mulighed for afslapning og leg.

I bosætter jer i et helt særligt kvarter i Holte, der er vellidt for sin naturskønne placering ved Geels Skov, Vejlesø og Furesø. Her kan I få en fantastisk udsigt på gåturene, eller sætte en båd i en af søerne og drive den af. Matriklen ligger samtidigt tæt på alt, I skal bruge i hverdagen som eksempelvis indkøbsmuligheder, Holte Skole, Børnehuset Elverhøj og offentlig transport. I Holte midtby har I også et skønt udvalg af specialbutikker og spisesteder.

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: Kollemosevej 5, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 28.900.000

Sagsnr.: 28-X0002108
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 22.4.2025



Adresse: Kollemosevej 5, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 28.900.000

Sagsnr.: 28-X0002108
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 22.4.2025



Adresse: Kollemosevej 5, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 28.900.000

Sagsnr.: 28-X0002108
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 22.4.2025



Adresse: Kollemosevej 5, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 28.900.000

Sagsnr.: 28-X0002108
 Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 1fx Dronninggård, Ny Holte
 BFE-nr.: 2095054
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2019
 Ejendomsværdi: 10.266.000,00
 Grundværdi: 3.811.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 8.212.800,00
 Grundlag for grundskyld: 3.048.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1633 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	244 m ²
Kælderareal:	132 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	244 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
-heraf Carport	60 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.1.1899 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 30.4.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
 14.10.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tillige lyst pantstiftende. 4_C_73
 4.1.1967 Dok om fravigelse af bygningsafstand mv 4_AQ_431
 15.3.2005 Tillæg til servitut lyst 18.01.1899 vedr naboskel ml 1 FX og 1 FY
 8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 275 og 223.

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

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke: Miele
 type: Induktionskomfur mærke: Bora
 type: Emhætte mærke: Bora
 type: Køle-/fryseskab mærke: ASKO
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Tørretumbler mærke: AEG
 type: Vaskemaskine mærke: AEG
 type: Indbygget kaffemaskine mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kollemosevej 5, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 28.900.000

Sagsnr.: 28-X0002108
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 4.157,00 Forbrug: 4.220 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

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: A2015

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>.

Ejendomsvurdering

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering idet huset er opført i 2021 og at den i salgsopstillingen anførte ejendomsværdiskat er for det gamle hus og vil blive ændret som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Kollemosevej 5, 2840 Holte Kontantpris: kr. 28.900.000		Sagsnr.: 28-X0002108 Ejerudgift/md.: kr. 8.337	Dato: 22.4.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 41.885,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	28.900.000,00
Grundskyld 2025	kr. 43.472,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.000,00
Renovation, Anslået	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	175.250,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 150,00	I alt	kr.	29.090.250,00
Husforsikring, anslået	kr. 8.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.,		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 100.046,28			

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: 1.445.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 158.787 md./ 1.905.445 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 130.135 md./ 1.561.620 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: 22.4.2025. 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: Kollemosevej 5, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 28.900.000

 Sagsnr.: 28-X0002108
 Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 22.4.2025

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:
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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.596.507,42	1.596.507,42	1.604.122,76	DKK	2,83	68.517,32	25,75	5.97				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.142.539,43	2.142.539,43	2.146.588,83	DKK	2,72	87.197,08	25,25	5.51				

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: Kollemosevej 5, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 28.900.000

Sagsnr.: 28-X0002108
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 22.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
(fortsættes s. 5)