

Salgsopstilling

Formulærens 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: Sofievej 13, 2. mf., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 28-X0002076
Ejerudgift/md.: kr. 3.291

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Skøn lejlighed midt i byen
Få skridt fra alle byens bekvemmeligheder i Holte finder du denne indbydende lejlighed. Der er tale om en moderniseret bolig, som er lige til at flytte ind i, og hertil hører en central beliggenhed midt i byen. Planløsningen er veludnyttet og består af et åbent opholdsrum med stue og køkken i ét samt et soveværelse og et badeværelse. Entréen er rummelig og med faste skabe.
Stuen med åben forbindelse til køkkenet udgør lejlighedens opholdsrum og samlingssted, hvor du får dejligt meget plads til at indrette hyggelige sektioner. Der er også behagelige lysindfald og en fransk altan.
Køkkenet fremstår pænt, tidssvarende og funktionelt. Det er udført med hvide fronter og praktiske greb, og der er rigeligt med skabe og skuffer til alle remedierne.
Rummeligt og lyst er også ord, der kendetegner både soveværelset og badeværelset, hvoraf sidstnævnte er med glasbruseniche.
Du bosætter dig yderst bekvemt i Holte. Fra adressen er der nemlig kort gåafstand til butikslivet i Holte Midtpunkt, ligesom du når alle byens øvrige tilbud og fornødenheder til fods. Der er blot 600 meter til Holte Station, hvorfra du kan tage S-toget til København på 20 minutter. Samtidig er naturen nærværende, og især Furesø og Geels Skov bliver faste udflugtsmål, når du får bopæl her.

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: Sofievej 13, 2. mf., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 28-X0002076
Ejerudgift/md.: kr. 3.291

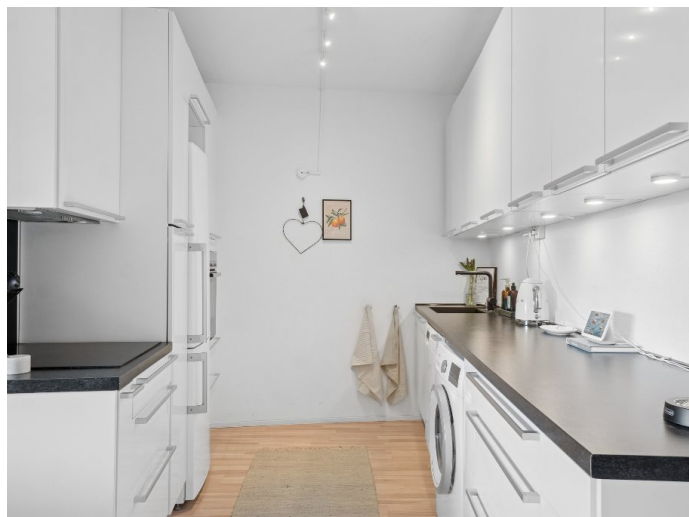
Dato: 22.4.2025



Adresse: Sofievej 13, 2. mf., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 28-X0002076
Ejerudgift/md.: kr. 3.291

Dato: 22.4.2025



Adresse: Sofievej 13, 2. mf., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 28-X0002076
Ejerudgift/md.: kr. 3.291

Dato: 22.4.2025



Adresse: Sofievej 13, 2. mf., 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 28-X0002076
 Ejerudgift/md.: kr. 3.291

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 1ad Dronninggård, Ny Holte
 BFE-nr.: 207797
 Ejerl.nr. 26
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.079.000,00
 Grundværdi: 1.453.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.663.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.162.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Vaskemaskine mærke: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Ukendt
 type: Emhætte mærke: Ukendt
 type: Ovn mærke: Bosch
 type: Køle-/fryseskab mærke: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 54 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 54 m²
 BBR-boligareal: 61 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 18/1000
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 5.000,00
 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
 17.4.1912 Dok om udstykning
 20.9.1916 Dok om udstykning
 3.8.1933 Dok om byplansforslag og afkald på erstatning mv .
 3.8.1933 Dok om byplansforslag og afkald på erstatning mv .
 9.8.1933 Dok om byplansforslag og afkald på erstatning mv .
 14.8.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 19.1.1937 Skråningsarealer mv 4_Q_201
 15.6.1950 Dok om skure mv, Tillige lyst pantstiftende. .
 11.8.1978 Vedtægter for ejerforening, Nairobi II, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. .

Fortsættes på side 5

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 127 og Byplanvedtægt 1.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 6.

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: Sofievej 13, 2. mf., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 28-X0002076
Ejerudgift/md.: kr. 3.291

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.036,60

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger betaler kr. 753,05 pr. måned i aconto varme, hvilket svarer til kr. 9036,6 årligt.

Sælger har i perioden 01.01.2024-31.12.2024 brugt kr. 8.606,23.

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 2024 til kr. 2956,99 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: Tilladt, jf. husorden

Husdyr: Tilladt, jf. husorden

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, men baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderes det, at dette arbejde i gennemsnit vil koste en parcelhusejer cirka 60.000 kr. og beboere i etageejendomme i gennemsnit ca. 5-10.000 kr. Vi opfordrer køber til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

Adresse: Sofievej 13, 2. mf., 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: 28-X0002076
 Ejerudgift/md.: kr. 3.291

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.482,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.043,00	Omkostninger til administrator for notering af ejerskifte
Renovation	kr. 2.492,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 80,44	I alt
Fællesudgifter ekskl. vand	kr. 17.393,21	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.490,97	

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.744 md./ 152.929 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.441 md./ 125.287 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:** Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen og tinglyst byrde for i alt kr. 5.100

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: Sofievej 13, 2. mf., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 28-X0002076
Ejerudgift/md.: kr. 3.291

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.100.000,00	1.119.281,70	1.101.103,10	DKK	1,91	29.927,59	27,00	5.26	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

21.11.1991 anm hæftelser Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off midler .

16.3.2001 Tillæg til vedtægter lyst 11.08.1978

8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum.

Fællesfaciliteter: Vaskeri mod betaling.

Kommuneinformation

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