

REAL



## Dronninggårds Alle 31, 2840 Holte

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>189</b>
Kontant	<b>16.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>10.534</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.694</b>
Byggeår/ombygget	<b>1917/1963</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **151D1035**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dronninggårds Alle 31, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 151D1035  
Ejerudgift/md.: kr. 10.534

Dato: 18.06.2026



Med direkte adgang til Vejlesø er dette virkelig en perle blandt danske adresser – herunder muligheden for at genetablere en badebro så man nemmere kan sætte kano/ paddelboard i vandet og sejle til kiosken for at købe is ved Holtehavn, eller sejle via kanalen ud i Furesøen og den skønne natur. På den anden side af vejen ligger Pii skov, samt stisystem og træpromenaderne som fører til Vaserne forbi Holte Kano& Kajakklub.

Velkommen til denne enestående klassiske villa, der kombinerer tidløs elegance med moderne komfort. Gennemgående moderniseret i 2014, med et boligareal på 189 kvadratmeter, bygget i 1917, byder denne ejendom på en unik herskabelig charme og historie. De nyere vinduer og tag fra 2014 sikrer ikke blot et stilfuldt udseende men også energibesparelse og komfort året rundt.

Når du træder ind i huset via dobbeltdøren, bliver du mødt af en klassisk charme med højt til loftet og smukke brede plankegulve, der er blevet opdateret for at give et moderne touch. Det nyrenoverede køkken er perfekt for dem, der elsker at lave mad med god plads og et fadebur; herfra har du adgang via køkkendøren til haven. I forbindelse med køkkenet finder du en hyggelig lounge eller kontorplads med betagende udsigt til Vejlesø. Skulle man ønske et større spisekøkken, så er muligheden her, dog emmer den store spisestuen af herskabelig atmosfære med højt til loftet og har direkte adgang til en vestvendt terrasse – ideel til lange sommeraftener.

Stor lys dagligstue med udgang til træterrasse, hvorfra man kan nyde den rolige natur og udsigt til søen. Et gæstetoilet ligger praktisk ved entreen sammen med den svungne trappe, der fører dig op til første sal.

På første salen finder du, via klassisk fordelingsgang med repos, tre store soveværelser; to af dem med udsigt til Vejlesø. Masterbedroom imponerer yderligere med sit walk-in closet. Badeværelse udstyret med karbad

### 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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Dronninggårds Alle 31, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 151D1035  
Ejerudgift/md.: kr. 10.534

Dato: 18.06.2026





Adresse: Dronninggårds Alle 31, 2840 Holte  
 Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 151D1035  
 Ejerudgift/md.: kr. 10.534

Dato: 18.06.2026



Vejledende tegning, ikke målfast

Adresse: Dronninggårds Alle 31, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 151D1035  
Ejerudgift/md.: kr. 10.534

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1ql Dronninggård, Ny Holte
BFE-nr.:	2095304
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1917/1963

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	10.920.000
Grundværdi:	8.759.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.736.000
Grundlag for grundskyld:	7.007.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.694 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	189 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m <sup>2</sup>
Garage:	24 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 24.06.1896 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr ptgn, se akt (G 493)
- Nr. 2: 07.12.1898 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 07.07.1926 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 06.12.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv
- Nr. 5: 22.07.1949 - Dok om skelkonstatering
- Nr. 6: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

**Planer**

Kommuneplan Ho.B8 - Frederikslundsvej  
Lokalplan 275 - Tillæg til lokalplaner i Holteområdet  
Lokalplan 44 - For et område ved Vejlesø og Dronningestien

Tilbehør:

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

Ovn (Ikea), Kogeplade (Ikea), Emhætte (Ikea), Køle-/fryseskab (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dronninggårds Alle 31, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 151D1035  
Ejerudgift/md.: kr. 10.534

Dato: 18.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.  
Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk) <<http://www.kulturarv.dk>>

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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. </http:>

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Dronninggårds Alle 31, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 151D1035  
Ejerudgift/md.: kr. 10.534

Dato: 18.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	44.554	Kontantpris	kr.	16.995.000
Grundskyld	kr.	65.868	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	103.850
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr.	9.124	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	17.500
Rottebekæmpelse	kr.	210	I alt	kr.	17.116.350
Renovation	kr.	6.649			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 126.404

#### 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: 850.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 92.065 md. / 1.104.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 75.414 md. / 904.965 år v/24,04 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Dronninggårds Alle 31, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 151D1035  
Ejerudgift/md.: kr. 10.534

Dato: 18.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 7.000.000

Nr. 8: hovedstol kr. 500.000

Nr. 9: hovedstol kr. 649.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!