



REAL

Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	64
Kontant	3.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.863	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1973/2024	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2482**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 31.10.2026



Lys og indflytningsklar 2-værelses med skøn beliggenhed i Holte

Velkommen til denne lyse og indflytningsklare 2-værelses ejerlejlighed på 64 m², hvor en funktionel planløsning, gode udearealer og en særdeles attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed. Her får du en bolig, der er oplagt til både singlen, parret eller førstegangskøberen, som ønsker en nem og komfortabel hverdag i rolige og naturskønne omgivelser.

Vejlesøparken ligger i et af Holtes mest eftertragtede områder, hvor du er tæt på storslået natur med Vejlesø, Furesø, Malmmosen, Kollelev Mosepark og Geelskov lige i nærheden. Samtidig er hverdagens logistik ualmindeligt nem, da der blot er kort afstand til gode indkøbsmuligheder i Holte Midtpunkt samt hurtig adgang til Holte Station med både S-tog og adskillige buslinjer.

Allerede fra entréen mødes du af en god og indbydende atmosfære med fin plads til sko og overtøj, hvorfra boligen fordeler sig naturligt til de øvrige rum. Boligens hjerte er det lyse og rummelige opholdsrum, hvor stue og køkken ligger i åben forbindelse. Det skaber en behagelig og social ramme med god plads til både et komfortabelt sofaarrangement og spiseplads. Køkkenet fremstår stilrent med hvide elementer, god skabsplads og integrerede hårde hvidevarer, så hverdagen både er funktionel og overskuelig.

Fra stuen er der direkte adgang til altanen, som giver dig mulighed for at forlænge boligens opholdsrum udendørs. Her kan du nyde morgenkaffen i ro og mag eller slappe af på lune sommeraftener med kig til de grønne arealer. Soveværelset er velproportioneret og indrettet med god plads til en dobbeltseng samt en praktisk garderobeløsning, hvilket giver et roligt og funktionelt rum. Badeværelset fremstår lyst og moderne med bruseniche, lyse fliser og gode opbevaringsmuligheder.

Som beboer i ejendommen får du desuden glæde af gode fællesfaciliteter, herunder fællesvaskeri nemme og gode parkeringsforhold lige ved bygningen.

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: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

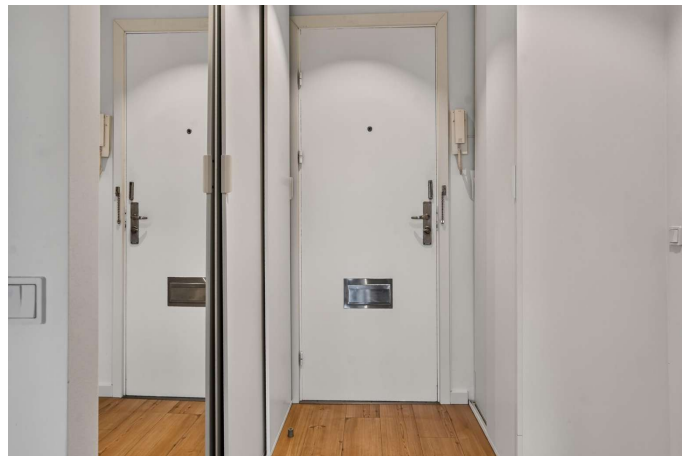
Dato: 31.10.2026



Adresse: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

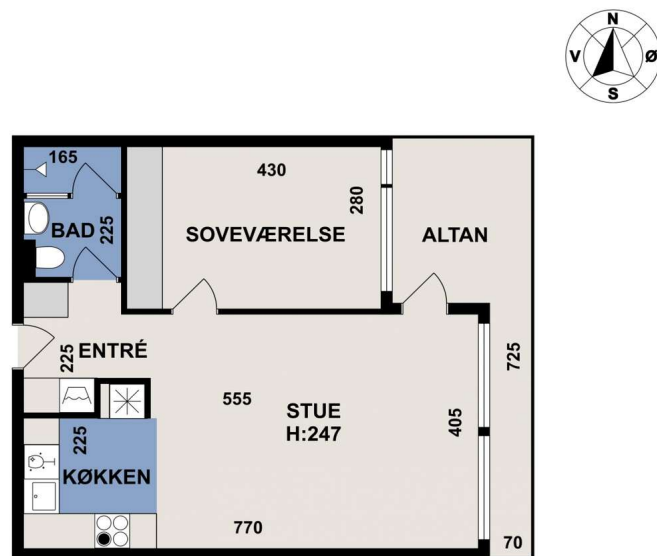
Dato: 31.10.2026



Adresse: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

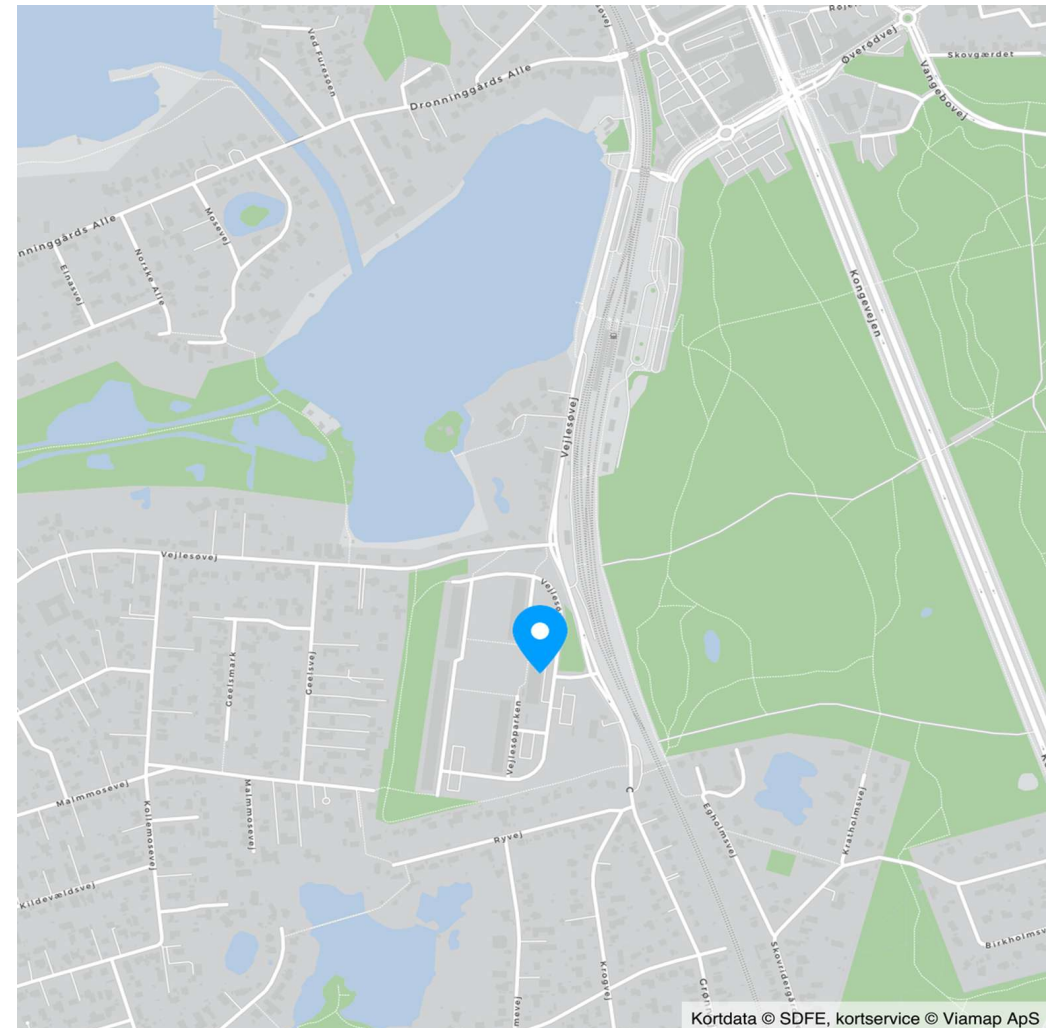
Dato: 31.10.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1dy Geelskov, Ny Holte m.fl.
BFE-nr.:	203012
Ejerl. Nr.:	316
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1973/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.203.000
Grundværdi:	1.496.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.762.400
Grundlag for grundskyld:	1.196.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	54 m ²

BBR-boligareal:	64 m ²
-----------------	-------------------

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

* 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: 08.03.1937 - De Coninckssti og Vejlestien fører over 1ADØ iflg gangstiregulation
- Nr. 2: 13.02.1959 - Dok om fredning. Vedr 1Q Holte By, GI Holte m.fl.
- Nr. 3: 05.08.1967 - Dok om evt vederlagsfri afståelse af et areal til udvidelse af Grønnevej fældning af træer
- Nr. 4: 20.05.1969 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, samt forbud mod bebyggelse mv
- Nr. 5: 11.09.1970 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, samt udgifter hertil mm. Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 6: 02.10.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv byrder, hæftelser
- Nr. 7: 16.09.1994 - Dekl vedr tilladelse til beredskabsstyrelsen for opsætelse af varslingssirene
- Nr. 8: 01.11.1994 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 9: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
- Nr. 10: 27.05.2008 - Lejekontrakt mellem A/S Opnæsgård II og Telia A/S vedr. opsætning af antenner mm
- Nr. 14: 21.10.2024 - SÆRVEDTÆGT FOR GRUNDEJERFORENINGEN VEJLESØPARKEN
- Nr. 15: 28.10.2024 - SÆRVEDTÆGT FOR EJERFORENINGEN 1DT, GEELSKOV

Planer

Kommuneplan Ho.B23 - Vejlesøpark
Lokalplan Byplanvedtægt 23 - Vejlesøparken

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Samsung , 2021), Opvaskemaskine (Siemens , 2019), Komfur (Voss), Mikrobølgeovn (Samsung, 2021), Emhætte (Siemens), Vaskemaskine (Samsung, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til den bestående forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.760 Forbrug: A/C

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 730 i a'conto varme.

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke C



Adresse: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
 Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.988	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	11.250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Aconto fællesbidrag	kr.	11.105	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejendomsbidrag 2026	kr.	2.185	Administrationens honorar for registrering af ejerskiftet	kr.	4.250
Grundejerforeningsbidrag u. moms	kr.	12.827	Berigtigendes udførelse af arbejde vedr. sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	4.000
			I alt	kr.	3.326.725
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	46.356		

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.351 md. / 232.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.604 md. / 187.251 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 31.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 12: hovedstol kr. 60.000
Nr. 13: hovedstol kr. 1.412.000
Nr. 16: hovedstol kr. 368.820

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Vejlesøparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: Ejf. Vejlesøparken, matr.nr. 1dt
Eksisterende sikkerhed: Kr. 500 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 60.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 54 / 25786
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Depotrum der henvises til administratorbesvarelsen.

Fællesfaciliteter

Af fællesfaciliteter kan bl.a. nævnes: Fællesvaskeriet, Cykelparkering, selskabslokale, jf. www.vejlesoeparken.dk.

Der er etableret ladestander til elbiler, månedligt abonnement for tilslutning til ordningen udgør p.t kr. 40,00 kr. pr. bil opkræves sammen med det månedlige fællesbidrag mv. afregning fore- tages via Spirii Go-appen.

Parkeringspladser under blok 2 og 3 kan lejes af beboerne, som administreres via CEJ ejendomsadministrationen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag 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 beskat- ning.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sæl- ger.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvur- dering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte år



Adresse: Vejlesøparken 1, 4. 410, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2482
Ejerudgift/md.: kr. 3.863

Dato: 31.10.2026

grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 5, jf. FBB.

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Skovbyggelinjer er en beskyttelseszone på 300 meter omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge. Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophæve

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a solid blue square.

Guldkøber[®]

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 RealMæglerne Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglerne over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.