



REAL

Solbakken 75, 2840 Holte

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	114
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.760	Grund m ²	248
Byggeår	1956	Energimærke	D

Sagsnr. **357J291**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. +45 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Solbakken 75, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 357J291
Ejerudgift/md.: kr. 4.760

Dato: 04.04.2026



Rækkehus i forskudte plan beliggende i attraktivt kvarter!

OMRÅDE:

Attraktivt og børnevenligt kvarter. Gå-afstand til Holte Midtpunkt med forretninger og spisesteder. Samme med S-tog station. Gode busforbindelser og god infrastruktur. Kort afstand til både skole og daginstitution. Skønne rekreative arealer i området såsom Rude Skov, Frederikslund Skov, Vaserne og Furesøen.

INDRETNING:

Praktisk vindfang. Adgang til bryggers med ovenlysvindue. Entré med trappe både op og ned. Rummeligt køkken med spiseplads. Ægte snedkerkøkken. Gangareal med indbyggede skabe. Depotrum under trappe. Stor og lys stue med udgang til terrasse/have. Øvre etage med fordelingsgang. Stort soveværelse med indbyggede skabe. 2 gode værelser. Flisebadeværelse med brus. Fra soveværelset er der adgang til loftsareal til opbevaring.

EJENDOMMEN:

Pæn forhave og praktisk udhus. På bagsiden findes fliseterrasse, hvoraf halvdelen er overdækket samt stor og nem anlagt have med græs.

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.

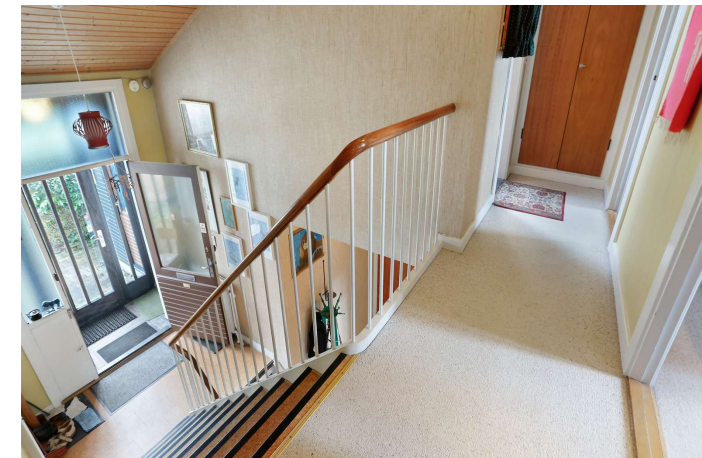
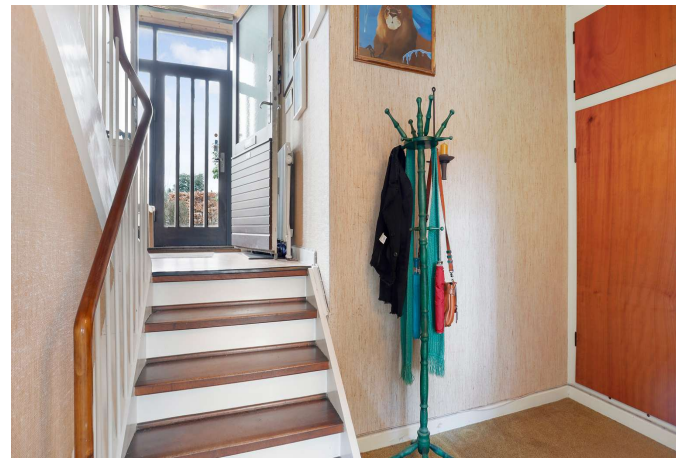
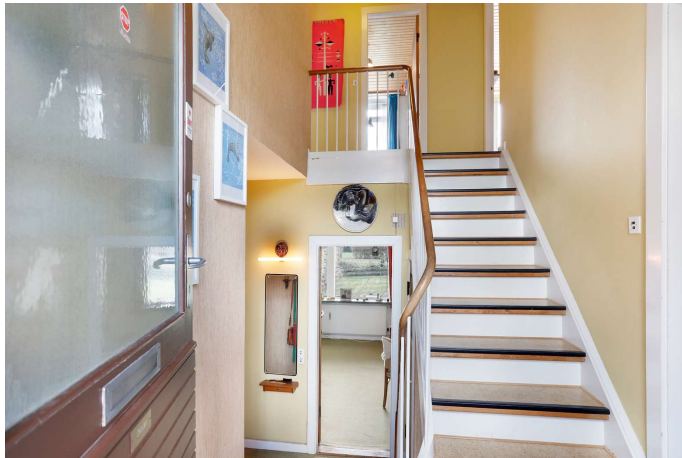
Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Bech



Adresse: Solbakken 75, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 357J291
Ejerudgift/md.: kr. 4.760

Dato: 04.04.2026



Adresse: Solbakken 75, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 357J291
Ejerudgift/md.: kr. 4.760

Dato: 04.04.2026





Adresse: Solbakken 75, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 357J291
Ejerudgift/md.: kr. 4.760

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1bly Dronninggård, Ny Holte
BFE-nr.: 2096533
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.343.000
Grundværdi: 3.919.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.274.400
Grundlag for grundskyld: 3.135.200

Arealer**

Grundareal: 248 m²
Boligareal i alt: 114 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 22.12.1915 - Bebyggelse, benyttelse, udstykning m.m., iflg. skøde -
-
- Nr. 2: 24.12.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 07.11.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, samt vedligeholdelse fornyelse og drift af fælles varmecentral mv hæftelser
- Nr. 4: 15.10.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, fællesarealer, vedligeholdelse, overdragelse af et areal til Holte Kirke, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 16.10.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tillige lyst pantstiftende. hæftelser
- Nr. 6: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme

Planer

Kommuneplan Ho.B17 - Rudemarken
Lokalplan 5 - For rækkehusområdet ved Holte Kirke og kirkeområdet

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Liebherr), Komfur (Voss), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Solbakken 75, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 357J291
Ejerudgift/md.: kr. 4.760

Dato: 04.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 20.830 KWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Solbakken 75, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 357J291
Ejerudgift/md.: kr. 4.760

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.799	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	29.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse	kr.	159	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	5.692	I alt	kr.	6.040.496
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.121			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.750 md. / 393.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.827 md. / 321.924 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Solbakken 75, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 357J291
Ejerudgift/md.: kr. 4.760

Dato: 04.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Rudehaven

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 650 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone somudgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenede jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig vurdering

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 8, jf. Slots- & Kulturvarsstyrelsen.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-

gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

REAL

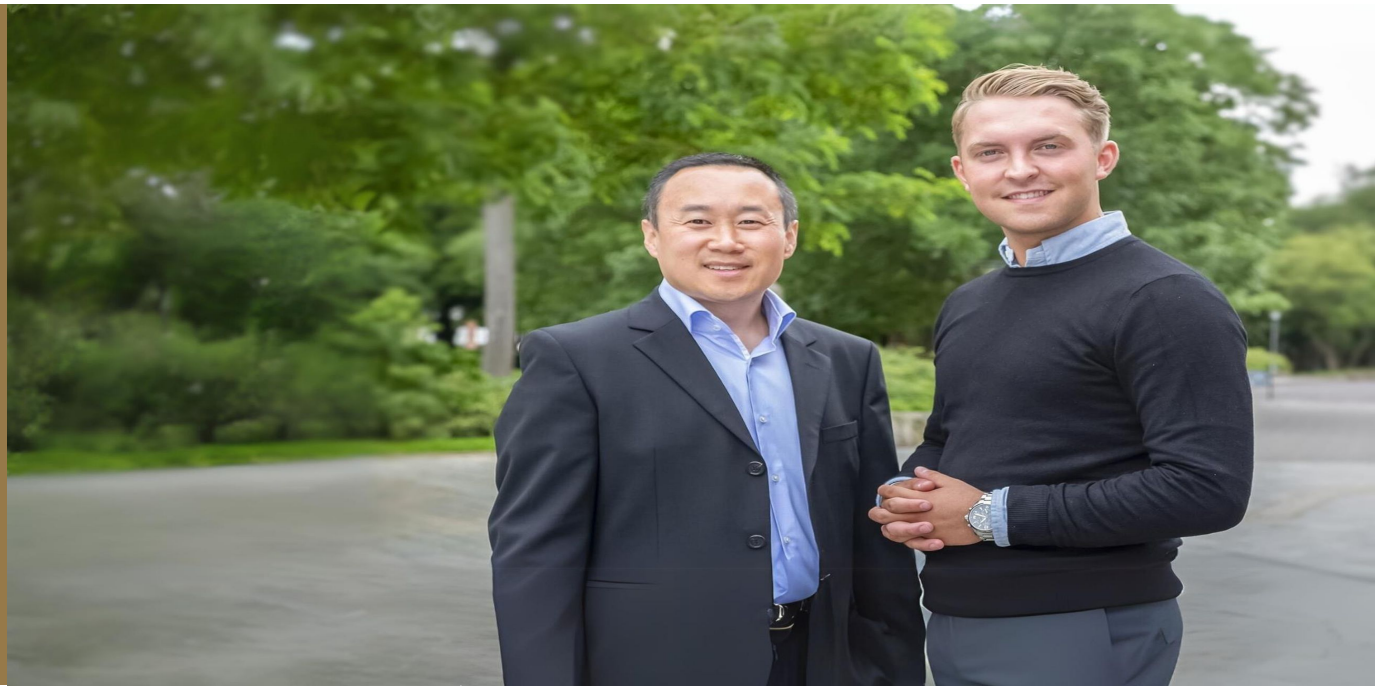
Guldkøber[®]

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