



REAL

Gammel Holtevej 123, Gl Holte, 2840 Holte

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	250
Kontantpris	12.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	8.881	Grund m2	1.255
Byggear	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **159-8192**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

Salgsopstilling

RealMæglerne Østerbro ApS
Ejendomsmægler / CVR-nr. 33946198
Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø
Tlf. 43582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

REAL

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: Gammel Holtevej 123, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 159-8192
Ejerudgift/md.: kr. 8.881

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Fra den rummelige entré træder vi ind i den elegante hall, som fører os videre til det imponerende køkken-alrum. Her er der god plads til både madlavning, hyggelige middage og samvær med familie og venner. Køkkenet fremstår stilrent i flotte sorte nuancer, som står i smuk kontrast til rummets lyse farver.

Fra alrummet er der direkte adgang til boligens store terrasse, hvor sommerdagene kan nydes under åben himmel. Her er der rig mulighed for både solbadning og udendørs spising. Terrassens optimale placering gør, at solen kan følges hele dagen – et sandt fristed til afslapning og hygge.

I husets stueetage finder vi også et gæstetoilet samt et praktisk bryggers, som gør hverdagen både nem og funktionel. Det er et oplagt samlingspunkt for hjemmets daglige liv.

Via den smukke trappe bevæger vi os ned til underetagen, hvor der er indrettet 4 lyse værelser samt et badeværelse. Værelserne kan indrettes efter behov – hvad enten det er som børneværelser, kontorer eller et ekstra opholdsrum – mulighederne er mange.

Fortsætter vi op ad trappen, åbner den indbydende stue sig. Her er der skabt et perfekt rum til afslapning og til at nyde den skønne udsigt. Stuen rummer både plads til ro og kvalitetstid med familien. Den store altan i hele stuens længde giver mulighed for at træde udenfor og mærke den friske brise eller blot nyde omgivelserne.

Fra stuen er der adgang til det luksuriøse master bedroom med eget walk-in-closet og et elegant badeværelse med badekar. Her er intet overladt til tilfældighederne – rummet tilføjer boligen et ekstra strejf af eksklusivitet. Ligesom fra stuen er der også her udgang til den skønne altan.

Ejendommen:

Ejendommen fra 2017 er opført i tre etager og ligger på en smuk kuperet stor grund på 1.255 m² med 250 m² eksklusivt boligareal. Her er kvaliteten af materialerne helt i

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: Lasse Lemche

Adresse: Gammel Holtevej 123, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 159-8192
Ejerudgift/md.: kr. 8.881

Dato: 10.01.2026



Adresse: Gammel Holtevej 123, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 159-8192
Ejerudgift/md.: kr. 8.881

Dato: 10.01.2026



REAL

Vejledende plantegning er uden ændrer

Adresse: Gammel Holtevej 123, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 159-8192
Ejerudgift/md.: kr. 8.881

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	5 bc Holte By, Søllerød
BFE-nr.:	2043124
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	El, Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	12.170.000 kr.
Grundværdi:	4.720.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.736.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.776.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.255 m ²
- heraf vej	25 m ²
Boligareal i alt:	250 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	86 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.03.1899 lbnr. 906876-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 30.05.1944 lbnr. 3893-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 16.10.1965 lbnr. 11007-04 Dok om forpligtelse til ændring af afløbsanlæg
Nr. 4 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
Nr. 5 lyst d. 12.09.2017 lbnr. 1009161902 Byggelinie

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gammel Holtevej 123, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 159-8192
Ejerudgift/md.: kr. 8.881

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: El, Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til andet udgør kr. 17.200 jf. energimærket.

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Gammel Holtevej 123, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 159-8192
Ejerudgift/md.: kr. 8.881

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	56.142	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.995.000
Grundskyld	kr.	36.250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.162
Husforsikring	kr.	9.205	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Røttebekæmpelse 2026	kr.	243		kr.	
Renovation 2026	kr.	4.734	I alt		13.089.012

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

106.573

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 69.484 md./ 833.813 år Netto **ekskl.** ejerudgift 57.474 md./ 689.687 år v/23,00%
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: 10.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Gammel Holtevej 123, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 159-8192
Ejerudgift/md.: kr. 8.881

Dato: 10.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/2,2% Obligationslån	Obligationslån	3.999.000	3.999.000	4.017.371	DKK	2,17	108.773	28,75	2,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Thermex
Mikroovn - Siemens
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Bosch

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