

REAL



Ernst Bojesens Vej 1B, 1. tv., 2840 Holte

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	79
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.654		
Byggeår/ombygget	1963/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **358OR0119**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. 71908190 / www.realmaeglerne.dk/virum

Salgsopstilling

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: Ernst Bojesens Vej 1B, 1. tv., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 358OR0119
Ejerudgift/md.: kr. 5.654

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Hvis du drømmer om en moderne 3 vær. lejlighed centralt i Holte, så bliver det næppe meget bedre end det her. Lejligheden er for nyligt blevet flot renoveret, der er altan og smuk udsigt mod vest over villakvarteret!

God lys entré med indbygget skab, hvor der er god plads til opbevaring samt tørretumbler. Der er åbnet op både ind til stuen og ud til køkkenet, så lyset frit kan strømme gennem lejligheden. Stuen er dejlig rummelig med god plads til både spisebord og sofaarrangement. Herfra er der også udgang til den vestvendte altan med fantastisk udsigt over villakvarteret. Fra stuen er der adgang til et værelse, oplagt som kontor, soveværelse eller gæsteværelse.

Køkkenet er fra Vordingborg og helt nyt fra i år med integreret opvaskemaskine og vaskemaskine. Herfra et hyggeligt kig til gården og Geelskov i det fjerne.

Herudover byder lejligheden på et dejligt stort soveværelse med vindue mod gården. Her er der stor original indbygget skabsvæg, som dog er moderniseret. Badeværelset er for år tilbage blevet renoveret og for nyligt moderniseret, så det fremstår pænt og indbydende. Her er der separat bruseniche.

Lejligheden har fået udskiftet en del el og kommer med en helt ny eltavle fra i år. Vægge og lofter er filtet og nymalet.

Ejendommen er særdeles veldrevet med styr på økonomien og med en plan for vedligeholdelse. For år tilbage er taget blevet udskiftet ligesom vinduer er med termoglas. Der er et godt sammenhold og en hyggelig baggård.

Beliggenheden i Holte er perfekt. Her bor du centralt med byens puls lige rundt om hjørnet, men alligevel lidt tilbagetrukket i et fredeligt og naturskønt kvarter. Man kan gå til det hele, så som indkøb og shopping ved Holte Midtpunkt eller Vejlesø, hvor man spise en is eller nyde den smukke natur. Holte Station og Holte Skole er også lige rundt om hjørnet, ligesom der er masser af muligheder for løbeture eller cykling på Mountainbike i Geelskov eller Rude Skov.

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: Oliver Rannje

Adresse: Ernst Bojesens Vej 1B, 1. tv., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 358OR0119
Ejerudgift/md.: kr. 5.654

Dato: 06.11.2025



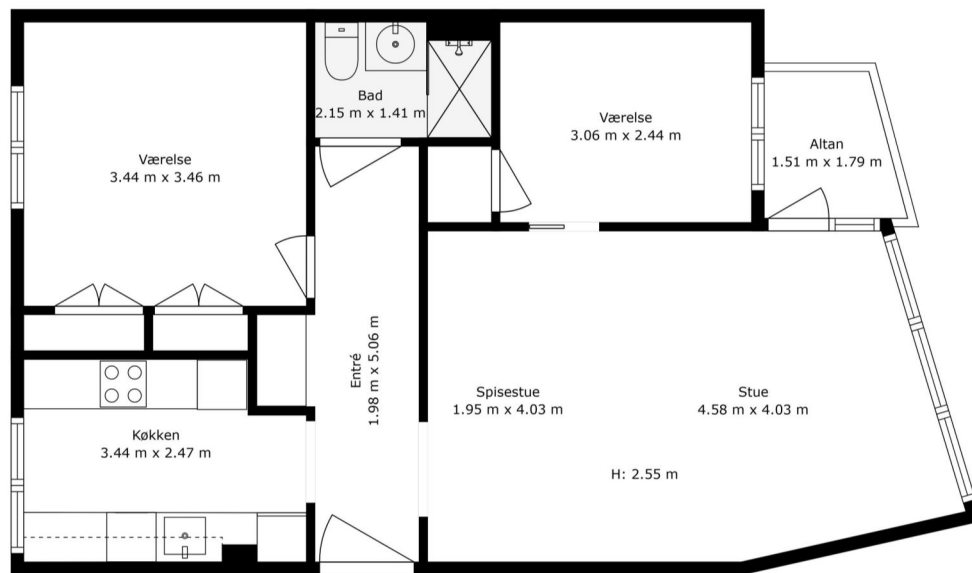
Adresse: Ernst Bojesens Vej 1B, 1. tv., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 358OR0119
Ejerudgift/md.: kr. 5.654

Dato: 06.11.2025



Dato: 06.11.2025



REAL

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ernst Bojesens Vej 1B, 1. tv., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 358OR0119
Ejerudgift/md.: kr. 5.654

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1 acy Dronninggård, Ny Holte
BFE-nr.:	207763
Ejl.nr.:	29
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1963/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.942.000 kr.
Grundværdi:	2.144.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.353.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.715.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk. Grundig
Ovn mrk. Thermex
Kogeplade mrk. Elica
Emhætte mrk. Elica
Opvaskemaskine mrk. Progress
Vaskemaskine mrk. Siemens
Tørretumbler mrk. Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 73 m²
- heraf boligareal: 73 m²

BBR-boligareal: 79 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.10.1897 lbnr. 2034-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 27.09.1911 lbnr. 2705-04 Dok om udstykning mv
Nr. 3 lyst d. 03.08.1933 lbnr. 5375-04 Dok om godkendelse af byplansforslag mv
Nr. 4 lyst d. 14.08.1933 lbnr. 5857-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 02.11.1935 lbnr. 11739-04 Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 10.10.1957 lbnr. 11510-04 Dok om kælderrum mv
Nr. 7 lyst d. 14.07.1972 lbnr. 11222-04 Dok om byggelinier mv
Nr. 8 lyst d. 03.01.1994 lbnr. 334-04 Overenskomst med Holte fjernvarme, Om resp se akt
Nr. 9 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6940-04 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
Nr. 10 lyst d. 09.05.2016 lbnr. 1007270323 Vedtægter for E/F Nairobi I
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Byplan nr. 1
Lokalplan nr. 121
Lokalplan nr. 275
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten



Adresse: Ernst Bojesens Vej 1B, 1. tv., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 358OR0119
Ejerudgift/md.: kr. 5.654

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos afventer oplysninger

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: afventer forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.993 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Ernst Bojesens Vej 1B, 1. tv., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 358OR0119
Ejerudgift/md.: kr. 5.654

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.003	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr. 16.466	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr. 100	Ejerskiftegebyr EF, anslået	kr.	2.000
Fællesudgifter - anslået	kr. 24.650	I alt	kr.	3.519.850
Fælleslån, tag - anslået	kr. 14.628			

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

67.847

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.334 md./ 220.007 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.154 md./ 181.847 år v/24,09%
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: 06.11.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Ernst Bojesens Vej 1B, 1. tv., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 358OR0119
Ejerudgift/md.: kr. 5.654

Dato: 06.11.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån, tag - afventer oplysninger om restgæld		

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 34/1000
Adm. fordelingstal: p.t. ukendt
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fællesvaskeri, tørrerum/loft iflg. sælgers oplysninger

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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

Hos RealMæglerne Virum & Holte med Oliver Rannje i spidsen, som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at kunne skabe ro og tryghed hos både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel. Vi forstår, at det er stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.