



REAL

Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	8.800.000	Værelser	8
Ejerudgift	6.667	Grund m2	1.001
Byggeår/ombygget	1972/1990	Energimærke	D

Sagsnr. **1440042**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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: Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

HOLTE – SPÆNDENDE OG CHARMERENDE 3-LÆNGET BJÆLKEHUS PÅ 190 KVM, UGENERT 1001 KVM GRUND.

Attraktiv beliggenhed tæt ved grønne naturarealer, Søllerød Golfklub og Naturpark.

Ejendommen er ideel for den store børnefamilie, eller for flere generationer. 5 soveværelser.

På en lille, lukket og børnevenlig vej – midt i skøn natur – finder I Kikhanebakken 44. Her udbydes et unikt og charmerende 3-længet bjælkehus, hvor den rolige beliggenhed og de smukke omgivelser skaber en sjælden kombination af tryghed, kvalitet og natur.

Ejendommen er placeret i et kuperet og attraktivt villakvarter uden gennemkørende trafik, hvor børn kan cykle og lege frit. I nærområdet findes legeplads og boldbaner, og på cykel nås hurtigt Trørødskolen. De mindste følges trygt til daginstitutionen Mariehøj ved Gl. Holtegård, der ligger i gåafstand. Indkøb klares nemt på få minutter i bil, og de omkringliggende stisystemer leder direkte ind i skov og natur – perfekt til løbeturen, en gåtur eller børnenes leg.

Huset er opført som et ægte bjælkehus i 1972 og er løbende vedligeholdt. Det fremstår i flot stand med den helt særlige atmosfære, som de synlige bjælker – både ude og inde – tilfører. Fortsættes

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: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE



Adresse: Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

Dato: 23.12.2025

Boligen byder på en indbydende planløsning: Entré gennem det charmerende landkøkken med kvalitets hårde hvidevarer, i åben forbindelse til spise-stuen og den imponerende opholdsstue med loft til kip og direkte udgang til en solrig, ugeneret terrasse. Ydermere et godt arbejdsværelse. I denne længe forefindes entre, karbadeværelse, alrum med skabsplads og loft til kip, samt 2 lyse værelser. Den anden længe rummer en separat afdeling med, stort soveværelse, endnu en hyggelig opholdsstue, børneværelse, bryggers / køkken, samt et nydeligt badeværelse med brus.

Udenfor udfolder haven sig som et fredfyldt, ugeneret fristed – sydvestvendt og med sol fra morgen til aften.

Dobbelt carport på 44 kvm samt udhus 13 kvm.

Gl. Holte er en lille lomme af tryghed, smukt placeret mellem skov, strand og by. Denne bolig er ideel til den store familie, to generationer eller blot jer, der ønsker en sjældent udbudt bolig i naturskønne omgivelser.
Velkommen til Kikhanebakken 44.

Adresse: Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

Dato: 23.12.2025



Adresse: Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

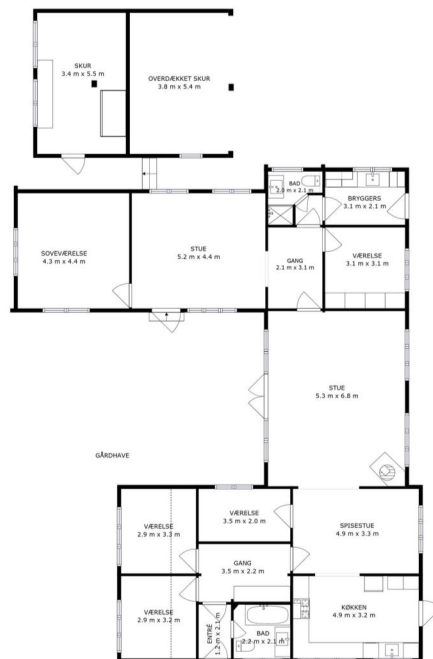
Dato: 23.12.2025



Adresse: Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

Dato: 23.12.2025



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	3 gc Holte By, Nærum
BFE-nr.:	2100760
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1972/1990

Arealer*

Grundareal:	1.001 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	44 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.897.000 kr.
Grundværdi:	4.468.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.517.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.574.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Bertazzoni - Stort gas/el ca. 4 år - Emhætte Best - Køle/fryseskab Smeg ca. 2 år - Opvaskemaskine Bosch +5 år,
VAskemaskine Bosch +5 år jf. sælgers oplysningsskema
Fejl: sælger oplyser at Emhætte ikke er særlig god jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.04.1970 lbnr. 4607-04-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerfr mv, færdsselsret mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst
pantstiftende.
Nr. 2 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Tillægstekst Dok. vedr. tilslutningspligt til
naturgas

Lokalplaner:

Plan - For et område ved Egebækvej, Kikhanebakken, Ørnebakken og Mariehøjvej i Gl.
Holte

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme

Plan - Egebækvej

Kommuneplanstrategi

Plan - Planstrategi 2024

Plan - Planstrategi 2019

Spildevandsplaner:

Kloakopland - E024

Nr. 1 lyst d. 04.04.1970 lbnr. 4607-04-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerfr mv, færdsselsret mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst
pantstiftende. Filnavn: 4_G_128
Nr. 2 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Tillægstekst Dok. vedr. tilslutningspligt til
naturgas Filnavn: 4_AP_349

Adresse: Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

Dato: 23.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Ejendommen er brand, svamp- og insektforsikret

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere.
Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Lettere forurening

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Kikhanebakken 44, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.140	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.800.000
Grundskyld	kr.	33.957	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	7.396	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.650
Renovation	kr.	7.833	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	174	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Skorstensfejer - anslået	kr.	500	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
Grundejerforeningen 2025	kr.	2.000		kr.	
			I alt		8.881.929

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.

Ejerudgift i alt 1 år

80.000

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.351 md./ 568.210 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.777 md./ 465.320 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: 22.12.2025
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

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: Kikhanebakken 44, GI Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 1440042
Ejerudgift/md.: kr. 6.667

Dato: 23.12.2025

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:

Ingen.

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.550.000	3.642.794	3.598.405	DKK	2,33	114.942	28,75	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Holte Avlsgaard

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Anden hæftelse fra 1970

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye

Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler! Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en 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.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk