

REAL



Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	239
Kontantpris	8.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.970	Grund m2	1.368
Byggear	1978	Energimærke	D

Sagsnr. **357J276**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 357J276
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Stille, trygt og børnevenligt kvarter. Tæt på Søllerød Golfklub. Nærhed til Gl. Holte, Trørød/Vedbæk og Nærum med gode indkøbsmuligheder, daginstitution, skole, kulturcenter samt lokal tennisklub. Boligkvarteret er omkranset af grønne områder og gårde med heste, hvor ridning er en mulighed. God infrastruktur, herunder hurtigbus, Kystbane i Vedbæk og S-tog i Holte. Nemt at komme på motorvejen både mod København og videre nordpå i den anden retning.

INDRETNING:

Entré med indbygget klædeskab. Stort flisebadeværelse med separat brus, gulvvarme og smuk fritstående håndvask. Stor vinkelstue i åben forbindelse med køkkenet. Stuen giver plads til både opholds- og spisestue. I forbindelse med køkkenet findes tillige en stor spiseplads. Fra stuen er der flere udgange til både terrasse og have. Køkkenet er fra Svane og med flot granitbordplade. Endnu en stue med udgang til terrasse som er halvt overdækket. Herfra videre adgang til soveværelse samt nedgang til stor og yderst brugbar underetage som byder på areal for foden af trappen. Stort værelse med udgang til haven. Endnu et værelse med udgang samt adgang til eget badeværelse med separat brus. Depotrum. Bryggers med gangareal og praktisk egen udgang. Stort areal til opbevaring. Hobby-rum. Flisebadeværelse med smuk rund håndvask. Høj krybekælder med plads til opbevaring.

EJENDOMMEN:

Gedigent opført ejendom i mursten med betontegltag. Termovinduer og naturgas. Smuk anlagt have med både pergola og drivhus. Brændeskur og skøn terrasse, hvor halvdelen er overdækket. Stor indkørsel med plads til flere biler samt dobbelt carport med indbygget udhus.

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.

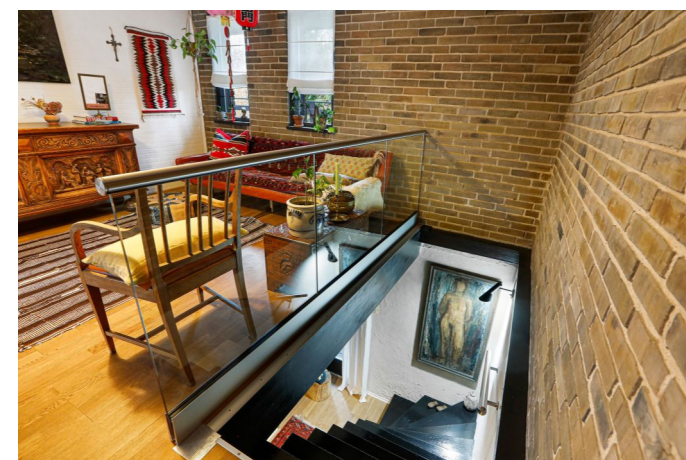
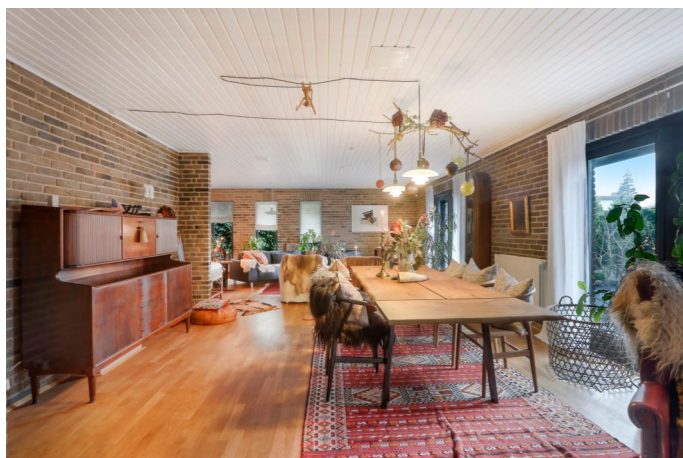
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Bech

Adresse: Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 357J276
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

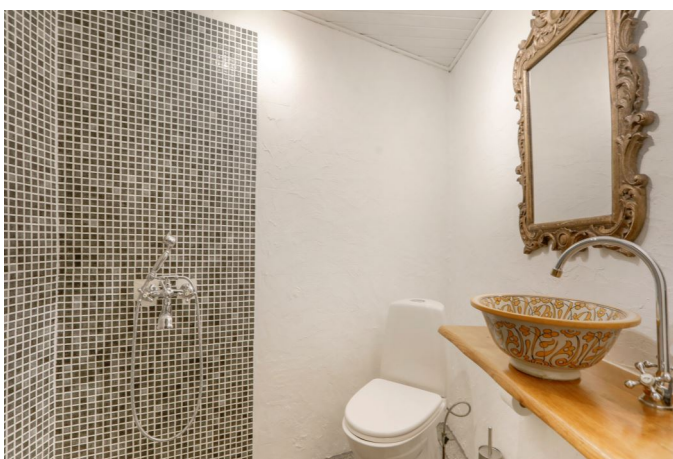
Dato: 27.01.2026



Adresse: Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 357J276
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 27.01.2026



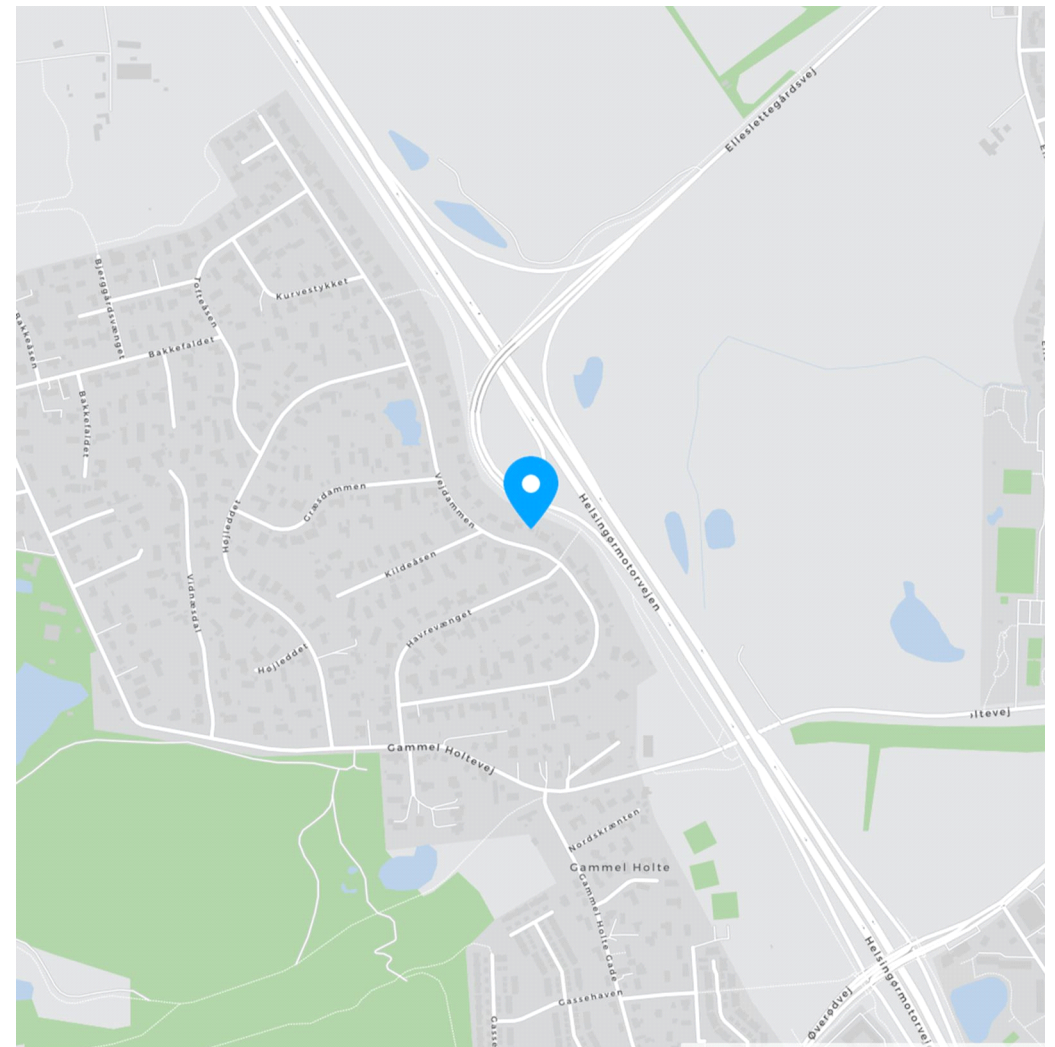
Adresse: Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 357J276
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 357J276
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	3 ao Holte By, Gl. Holte
BFE-nr.:	2104031
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1978

Arealer*

Grundareal:	1.368 m ²
Boligareal i alt:	239 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Carport:	46 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.06.2019 Servitut om byggelinjer
Nr. 2 lyst d. 27.07.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 14.08.1954 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, højspænding mv
Nr. 4 lyst d. 06.10.1966 Dok om kloakanlæg mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 5 lyst d. 08.03.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Planer:

Lokalplan 48
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan
Varmeplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.791.000 kr.
Grundværdi:	3.468.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.432.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.774.400 kr.

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: Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 357J276
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt 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 grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Bevaringsværdi

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med naturgas og elvarme.

Den estimerede udgift i energimærket til gas udgør kr. 32.400 for 3.314,5 m³ gas og til el kr. 8.700 for 3.613 kWh.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Se gældende kommuneplan på:

<https://kommuneplan2021.rudersdal.dk/>

Adresse: Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 357J276
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.707	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.250.000
Grundskyld	kr.	25.475	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Renovation	kr.	5.884	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	51.350
Røttemekæmpelse	kr.	276	I alt	kr.	8.315.509
Grundejerforening, anslået	kr.	300	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		59.643			

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.192 md./ 530.305 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.554 md./ 438.642 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: 27.01.2026
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: Vejdammen 54, Gl Holte, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 357J276
Ejerudgift/md.: kr. 4.970

Dato: 27.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lille Sandbjerg

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Fisher & Paykel køle/fryseskab

Emhætte

Brandt kogeplade

Ovn

Siemens opvaskemaskine

Bosch vaskemaskine

Bosch tørretumbler

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