

Salgsopstilling

Liebe Danmark ApS
Kong Christians Alle 43, 9000 Aalborg
Tlf. +4598188800
liebe@liebe.dk
www.liebe.dk
CVR. 46043626

Liebe

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: Carit Etlars Vej 2B, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 39.950.000

Sagsnr.: 449806
Ejerudgift/md.: kr. 33.275

Dato: 06.02.2026



Nyopført majestætisk villa med smukt, klassisk og alligevel sjældent facadeudtryk, - på fredfyldt sidevej til Dronninggårds Alle i Holte.

Imposant herskabsvilla med et smukt og sjældent set facadeudtryk i Danmark. Med inspiration fra de klassiske Townhouses i London får du her en unik og karakterfuld liebhaverejendom. Sjældnen mulighed for en funklende ny villa i topklasse, opført i 2024.

Yderst eftertragtet placering i det eksklusive lukkede kvarter mellem Skovmindevej og Dronninggårds Alle. Smukke villaer, høje gamle træer, roligt og fredfyldt samt i gåafstand til skole, S-tog, indkøb, skove og søer.

Flot ankomstparti med plads til parkering af flere biler samt flot repræsentativ central trappe op til den sorte håndmalede gedigne hoveddør. Fuldent med flot beplantning og elektrisk port.

Ankomst i storslået hall med smukt kæmpe hall vindue mod nord. Yderst smukt udført svungen trappeløb til 1. salen og til kælderens. Dette store åbne hall rum giver en god connection mellem etagerne i villaen. Her er flot indbygget garderobeplads, gæstetoilet samt adgang til kontor i det nordøstlige hjørne.

Mod syd forefindes spisestuen som har dobbelte døre til det kæmpe køkken/alrum og opholdsstuemiljø i eet stort rum. Skønne lysindfald fra de mange småsprossede døre og vinduer mod syd, vest og nord. Der er masser af plads til selskabelighed, repræsentation og familiehytte i det lækre køkken, hvor der også er plads til hverdags spiseplads.

Opholdsstuen har skønt kig ud mod haven og pool området gennem de høje flotte døre samt til det store orangeri, som også kan benyttes til ekstra stor spisestue, når der fx er 30 gæster til fest.

På 1. sal er der 2 store børneværelser med eget badeværelse samt kæmpe forældreafdeling med 2 walk-in closets, skønt badeværelse samt udgang til balkon. Der kan etableres et ekstra værelse i stedet for det ene walk-in.

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: Bo Lynge Nielsen

Adresse: Carit Etlars Vej 2B, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 39.950.000

Sagsnr.: 449806
Ejerudgift/md.: kr. 33.275

Dato: 06.02.2026



Adresse: Carit Etlars Vej 2B, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 39.950.000

Sagsnr.: 449806
 Ejerudgift/md.: kr. 33.275

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1btd Dronninggård, Ny Holte
BFE-nr.:	2096721
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	6.668.000
Grundværdi:	7.536.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	28.000.000
Grundlag for grundskyld:	6.028.800

Arealer*

Grundareal:	1.779 m ²
Boligareal i alt:	325 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	184 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	47 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.02.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 30.05.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 17.07.1907 - Dok om hegn, hegnsmur mv, salg mv, Vedr 1BTD
- Nr. 4: 05.03.1943 - Dok om ændring af påtaleret mv, Se akt
- Nr. 5: 21.04.1943 - Dok om bådebro afgiften aflyst
- Nr. 6: 08.03.2007 - Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Planer

Kommuneplan Ho.B10 - Dronninggårds Allé syd
 Lokalplan 275 - Tillæg til lokalplaner i Holteområdet
 Lokalplan 55 - For et villaområde ved Dronninggårds Allé i Holte

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Carit Etlars Vej 2B, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 39.950.000

Sagsnr.: 449806
Ejerudgift/md.: kr. 33.275

Dato: 06.02.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 50.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Carit Etlars Vej 2B, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 39.950.000

Sagsnr.: 449806
Ejerudgift/md.: kr. 33.275

Dato: 06.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	311.838	Kontantpris	kr. 39.950.000
Grundskyld	kr.	56.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 241.550
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	188	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 15.000
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr. 40.206.550
Renovation mv., anslået	kr.	7.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.	
Grundejerforening	kr.	3.000		
Husforsikring/Brandforsikring - anslået	kr.	20.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	399.296		

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: Carit Etlars Vej 2B, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 39.950.000

Sagsnr.: 449806
Ejerudgift/md.: kr. 33.275

Dato: 06.02.2026

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 afgiftspantebreve 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: