LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

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: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000
Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749
Dato: 22.10.2026

Beskrivelse:

Markant arkitektonisk generationsvilla på Holmevej.

Holmevej er klassisk Vedbæk. En fantastisk vej tilbagetrukket fra Strandvejen, men stadig tæt på vandet og havnen. Bakket og naturrig med store gamle træer og snoede charmerende sving med gadehuse og bindingsværk. Man bliver glad, når man triller ned af Holmevej.

For enden i den mest uforstyrrede lomme ligger nr. 9, som placerer sig som en spændende arkitektonisk kontrast til de høje træer, der smukt skifter farve gennem sæsonerne. Med sine stringente linjer, markante glaspartier og kridhvide facade ligger den store funkisinspirerede villa med en overbevisende signalværdi, der er et kunstmuseum værdigt.

Den 2.300 kvadratmeter store grund omkranser husets moderne og imponerende udtryk med sin egen lille private skov, flere terrasser og hyggelige løsninger, der gør udeområderne lige så opholdsværdige som de indre rammer.

Villaen er oprindeligt bygget og tænkt som et generationshus, og fremstår i dag som to separate boliger. Det kan man selvfølgelig fortsætte med, hvis tanken om at bo i tæt nærvær med familie eller venner uden at dele indgang giver mening. Men huset er bygget således, at det blot kræver et dørhul, så er de to adskilte hjem pludselig én sammenhængende og harmonisk bolig, hvor mulighederne står i kø. Ideelt til den store familie, hvor fem anseligt rummelige soveværelser – med fin mulighed for et sjette – også lægger op til sammenbragte familier, der har brug for plads og værelser. Samtidig er der rigeligt med badeværelser.

Huset er skabt med et kærligt blik for naturen. Det store køkkenalrum fascinerer med et over 5 meter højt vinduesparti, der indfanger de højeste træer og bringer himlen hele vejen ned til spisepladsen. Overalt i stueetagen er der gulvvarme under store kvadratiske klassiske fliser og flotte plankegulve, og selvom der er plads og kvadratmeter overalt, føles huset intimt og hyggeligt. Overetagens overdådige rummelighed understreges af en flot loftshøjde, og det faktum, at det kubistiske hus ikke har skrå vægge på 1. salen.

Beskrivelsen fortsættes på næste side.

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: Kristian Lützau

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Holmevej 9, 2950 Vedbæk	Sagsnr.: 19990001038	Dato: 22.10.2026
Kontantpris: kr. 23.000.000	Ejerudgift/md.: kr. 15.749	

Lige udenfor den store automatiske jernport, der elegant åbner op til bilerne i den integrerede og indbyggede carport, er der gåafstand til både skole, Vedbæk station med hyppige tog mod byen, tennisklubben, fodboldklubben og nyanlagte padelbaner. Selvom man bor i en helt uforstyrret oase på én af Vedbæks bedste veje, så er alt i nem og bekvem afstand. Indkøb, strand og sport den ene vej – Trørød Hegn med hundeskov den anden. Der er en god grund til, at Holmevej er så attraktiv, som den er.

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749

Dato: 22.10.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749

Dato: 22.10.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749

Dato: 22.10.2026

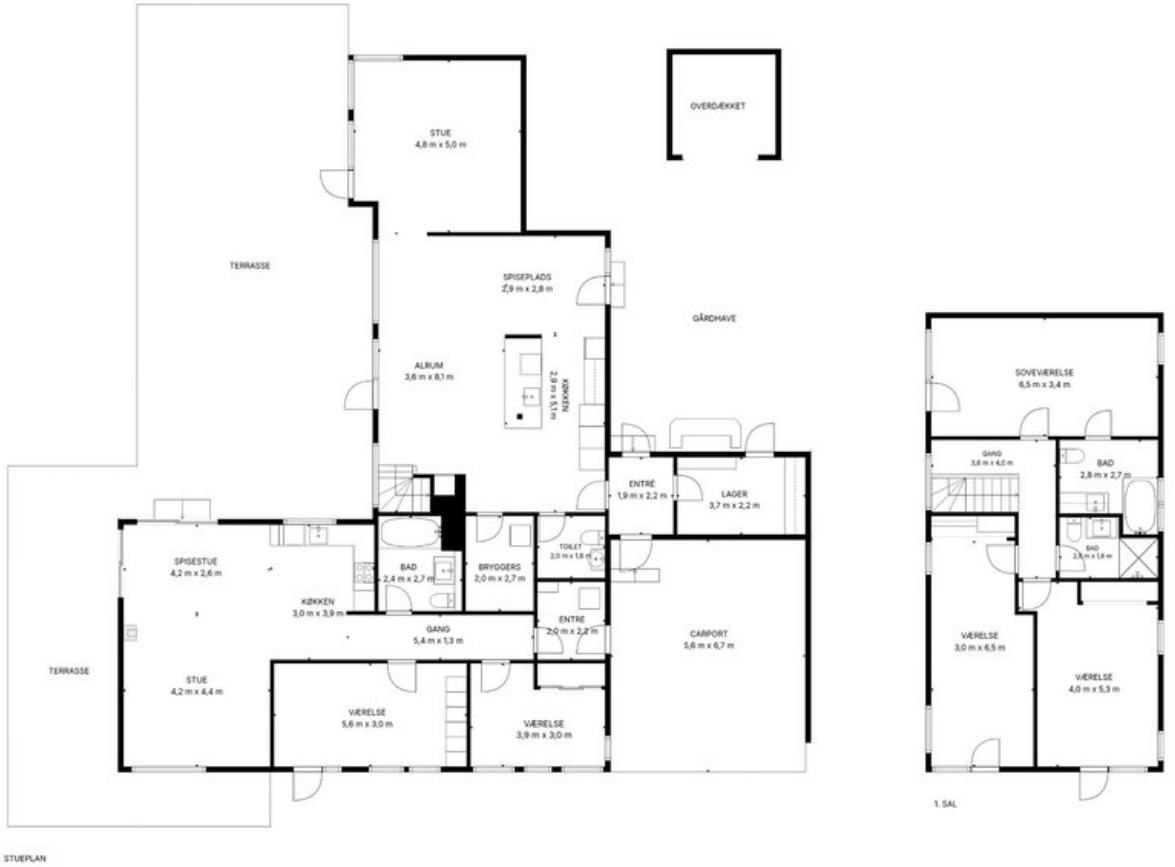
LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749

Dato: 22.10.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000
Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749
Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 2fc Vedbæk By, Vedbæk
BFE-nr.: 2059386
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles-/privat
Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 17.912.000,00
Grundværdi: 6.858.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 14.329.600,00
Grundlag for grundskyld: 5.486.400,00

Arealer **

Grundareal:	2.241 m^2
Boligareal i alt:	307 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus	13 m^2
Carport	40 m^2
Udhus	9 m^2

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

** Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.*

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Miele
type: Køle-/fryseskab mærke: Logik
type: Ovn mærke: 1 stk. Siemens og 1 stk. Zanussi
type: Kogeplade mærke: 2 stk. Siemens
type: Emhætte mærke: Asko
type: Opvaskemaskine mærke: 1 stk. AEG og 1 stk. Zanussi
type: Vaskemaskine mærke: Gorenje
type: Tørretumbler mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
13.3.1901 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
25.5.1938 Dok om grænselinie mv
26.1.1950 Dok om evt ændring af et udhus
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Kommuneplan
Kommuneplan 2021 - Rudersdal

Lokalplan
Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte
For et eksisterende parcelhusområde syd for Gøngehusvej i Vedbæk
Tillæg til lokalplaner ved Strandvejen - 298

Spildevandsplan
Ja, https://rudersdal.dkplan.dk/plan/5#/

Bevaringsværdig kat. 6
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 6 ud fra en værdiskalafra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske indgår.

Åbeskyttelseslinje
Der er noteret åbeskyttelseslinje på ejendommen. Åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Der er indenfor beskyttelseslinien tale om et generelt forbud mod ændringer.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000
Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749
Dato: 22.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ◉ Ja ○ Nej Insekt: ◉ Ja ○ Nej Rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årlig udgift til varme kr: 28.100,00 Forbrug: 2.093,6 m3
Varmeinstallation og primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Naturgas
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: B

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 kriterierne for kortlægning som forurenet.

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

Separatkloakering:
Rudersdal kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 1 stk. brændeovn/pejseindsat 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/pejseindsatsen 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.

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 120.452,10	Kontantpris/udbetaling	kr.	23.000.000,00
Grundskyld 2026	kr. 51.572,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.000,00
Husforsikring	kr. 10.105,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	139.850,00
Renovation	kr. 5.884,00	I alt	kr.	23.164.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 335,11			
Skorstensfejning	kr. 643,94			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 188.992,59			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 1.150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 129.252 md./ 1.551.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 106.188 md./ 1.274.259 år v/ 23,78 %
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: 25.9.2026. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

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: Holmevej 9, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 23.000.000

Sagsnr.: 19990001038
Ejerudgift/md.: kr. 15.749

Dato: 22.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 5.223.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.000.000
Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet/lånene.

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening