

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: Vestre Paradisvej 49, 1., Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0000940
Ejerudgift/md.: kr. 9.340

Dato: 10.6.2025



Beskrivelse:

Fremragende villalejlighed i Paradiskvarteret

I Holtes yderst eftertragtede Paradiskvarter møder I denne fabelagtige lejlighed på førstesalen af én af de mest fantastiske ejendomme i området. Fra boligen tilgodeses I af en fortrinlig udsigt, og samtidig er I placeret tæt på alle hverdagens gøremål. Selve lejlighedens udformning, designvalg og indretning er i absolut topklasse, mens prikken over i'et sættes af den solrige have. Velkommen til Vestre Paradisvej 49.

Boligen centrerer sig omkring den markante stue, hvor også køkkenet er installeret. Loftet er ført til kip, og ind gennem rytterlysvinduerne strømmer et rigt lysindfald, der ledsages af lyset fra de mange sprossevinduer. Det tyske kvalitetskøkken er udført i en enkel stil med hvide fronter. Fra opholdsrummet nås også to hemse.

Det vældige opholdsrum er utvivlsomt hjerterummet, og hertil venter yderligere fire værelser, et badeværelse, et toilet og et disponibelt rum. Kælderen er opdelt i to afsnit, hvoraf det ene består af en række disponible rum i boligstandard samt et køkken. Den anden sektion deles med underboen. Sidstnævnte indeholder værksteder, vaskerum og opbevaringsplads.

Ligesom villaens facade er usædvanlig flot og velproportioneret, er også haven et sjældent nydeligt syn. Den sydvestlige del heraf er jeres alene og er forsynet med solrige terrasser, græsplæne og plads til børnenes legesager. Mod nord ses et fællesareal.

I bosætter jer yderst fordelagtigt i byen, og fra jeres kommende adresse er I hverken langt fra hverdagens fornødenheder eller natur. Bare hundrede meter fra huset ligger flere mindre søer, og på den modsatte side af disse begynder Rude Skov. I vil opleve en særlig stilhed, mens I samtidig er placeret tæt på både skole og indkøb. Bymidten er hellere ikke langt væk.

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 Kofoed

Adresse: Vestre Paradisvej 49, 1., Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0000940
Ejerudgift/md.: kr. 9.340

Dato: 10.6.2025



Adresse: Vestre Paradisvej 49, 1., Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0000940
Ejerudgift/md.: kr. 9.340

Dato: 10.6.2025



Adresse: Vestre Paradisvej 49, 1., Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0000940
Ejerudgift/md.: kr. 9.340

Dato: 10.6.2025



Adresse: Vestre Paradisvej 49, 1., Øverød, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0000940
 Ejerdgift/md.: kr. 9.340

Dato: 10.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ideel anpart (villa)
 Må benyttes til: beboelse
 Kommune: Rudersdal Kommune
 Matr.nr.: 3B Øverød By, Søllerød
 BFE-nr.: 2045241
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1900 / 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 20.975.000,00
 Grundværdi: 11.141.000,00
 Evt. ejerboligværdi: 3.688.320,00
 Grundlag for ejd. værdiskat: 16.780.000,00
 Grundlag for grundskyld: 8.912.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1941 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	224 m ²
Kælderareal:	160 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.11.1898 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 27.12.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 5.5.1962 Dok om gangsti mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, samt fredning af et bøgetræ og egetræ
 29.8.1962 Dok om bygningsafstand
 19.12.1968 anm byrder Dok om fredning af et ca 300 årigt egetræ
 21.1.1972 Dok om vej mv, fælles udgifter mv
 27.4.1973 Dok om færdselsret mv, Ikke til hinder for prioritering
 4.7.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
 25.4.1978 Dok om opsigelse af lejemål
 2.8.2006 Dok om sameje, indeholder bestemmelser om salg Tillige lyst pantstiftende
 Anmærkninger: anm hæftelser
 14.11.2006 Dok om sameje mv., tillæg
 8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
 28.11.2008 Tillæg til samejeoverenskomst

Lokalplan: Villaområder i Øverød øst for Pileallé
 Lokalplan: Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte
 Kommuneplan 2021
 Kommuneplan: Holte øst, Øverød
 Kommuneplan: Planstrategi 2019

Grundejerforening og Vejlav:

Ejendommen er pligtig medlem i grundejerforeningen Paradisgaarden og Paradisgårdens Vejlav.
 Udgift til medlemskab betales via fællesudgifterne.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening:

Navn: grundejerforeningen Paradisgaarden
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Komfur Bosch, kogeplade - gas Ikea, emhætte, køle/frys LG, mikrobølgeovn Kenwood, opvaskemaskine Miele, tørretumbler Bosch, vaskemaskine Electrolux (kælder)

Medfølge ikke: vaskemaskine (badeværelse 1.sal) og køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestre Paradisvej 49, 1., Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0000940
Ejerudgift/md.: kr. 9.340

Dato: 10.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Policenr.:160 597 305

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 48.880,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærkets samlede varmeudgift for ejendommen udgør kr. 85.700 til naturgas og 34.700 til el. Udgiften på de kr. 48.880 er baseret på den i samejeroverenskomstens angivne ejerandele (40% for anpart 2). sælgers faktiske gasforbrug i perioden 30.04.2020 - 30.04.2021 udgjorde kr. 9.332

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anpartsforhold:

Fordelingstal: 40/100

Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 20.000,00 i form af byrde lyst pantstiftende Forhøjelse?

Nej, skal der etableres sikkerhed? Nej

Fællesudgift dækker flg. udgifter:

Brugsret og fællesfaciliteter: Der er fælles indkørsel

Område klassificering:

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

Bevaringsværdi:

Jf..Rudersdal kommune er bevaringsværdien 3.

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. Det er endnu ikke oplyst, hvorvidt sælger har klaget over den foreløbige vurdering.

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.

Arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter. BBR areal er anslået.

Grundarealet er oplyst for hovedejendommen.

Adresse: Vestre Paradisvej 49, 1., Øverød, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 8.495.000

 Sagsnr.: 28-X0000940
 Ejerudgift/md.: kr. 9.340

Dato: 10.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025 - anslået	kr. 61.216,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025 - anslået	kr. 34.225,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 4.507,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 132,00	I alt
Fællesudgifter, anslået	kr. 12.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning, herunder pantebreve, ejer pantebreve, sikkerhed til grundejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 112.080,40	

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.378 md./ 556.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.032 md./ 456.388 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: 10.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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.
 Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Vestre Paradisvej 49, 1., Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0000940
Ejerudgift/md.: kr. 9.340

Dato: 10.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyst byrde 20.000.

Kloakseparering

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ikke kendt, men baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderes det, at dette arbejde i gennemsnit vil koste en parcelhusejer cirka 60.000 kr. og beboere i etageejendomme i gennemsnit ca. 5-10.000 kr. Vi opfordrer køber til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.