

# 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: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 28-X0001749  
Ejerudgift/md.: kr. 7.018

Dato: 28.4.2025



## Beskrivelse:

### Arkitekttegnet villa i Paradiskvarteret

På en blind vej i det rolige Paradiskvarteret i Holte venter en usædvanligt velholdt, arkitekttegnet villa fra 1956, som byder på intet mindre end fem værelser, to badeværelser, et bryggers og et åbent og indbydende opholdsmiljø. Boligens ombygning fra 2001 og renovering i 2013 er arkitekttegnet og gennemført med et væld af lækre materialer og fine detaljer. Området byder ind med alt fra skole og daginstitution til indkøb, foreningsliv og skøn natur inden for en radius af to kilometer.

De elegante elementer i det snedkerlavede køkken fra KOCH KØKKEN, indkøbt og installeret i 2022, indbyder til lange aftener med madlavning og godt selskab. En marmorbordplade fra Crema Luna hviler majestætisk på de smukke elementer, mens en Quooker, ovne fra Siemens og en loftsintegreret, støjfri emhætte øger bekvemmeligheden. I hele opholdsmiljøet er der gulvvarme, og som supplement har I Contura-brændeovnen, der danner centrum i den imponerende stue med loft til kip.

Stueplanet afrundes af et bryggers, to værelser med indbyggede skabe og et badeværelse fra 2012 med brusebadekar og Vola-armaturer. Følger I det elegante trappeforløb i stuen med kipført loft, når I førstesalen, som rummer endnu tre store værelser med indbyggede, håndlavede garderobeskabe samt et badeværelse med brus.

Udenfor kan I følge solens bane fra morgen til aften på egen grund. Terrassen i forlængelse af stuen vender stik syd, og dertil har I en vestvendt altan fra soveværelset. Hele haven er lukket og består af en græsplæne, et væld af bærbuske og frugttræer og et dejligt orangeri fra 2016. Fortil er der carport fra 2010 til 1½ bil.

Paradiskvarteret i Holte er ikke uden grund et eftertragtet sted at slå sig ned med familien. Netop her er I omgivet af ro på den stille, lukkede vej og får tilmed gåafstand til fantastisk natur i form af Rude Skov samt et væld af små søer. Også hverdagens bekvemmeligheder såsom skole, daginstitution, indkøbsmuligheder og et rigt foreningsliv er nærliggende, og pendler I til København, kan I stige om bord på S-toget kun to og en halv kilometer fra hjemmet.

## 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: Frederik Bjørling

Adresse: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 28-X0001749  
Ejerudgift/md.: kr. 7.018

Dato: 28.4.2025



Adresse: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 28-X0001749  
Ejerudgift/md.: kr. 7.018

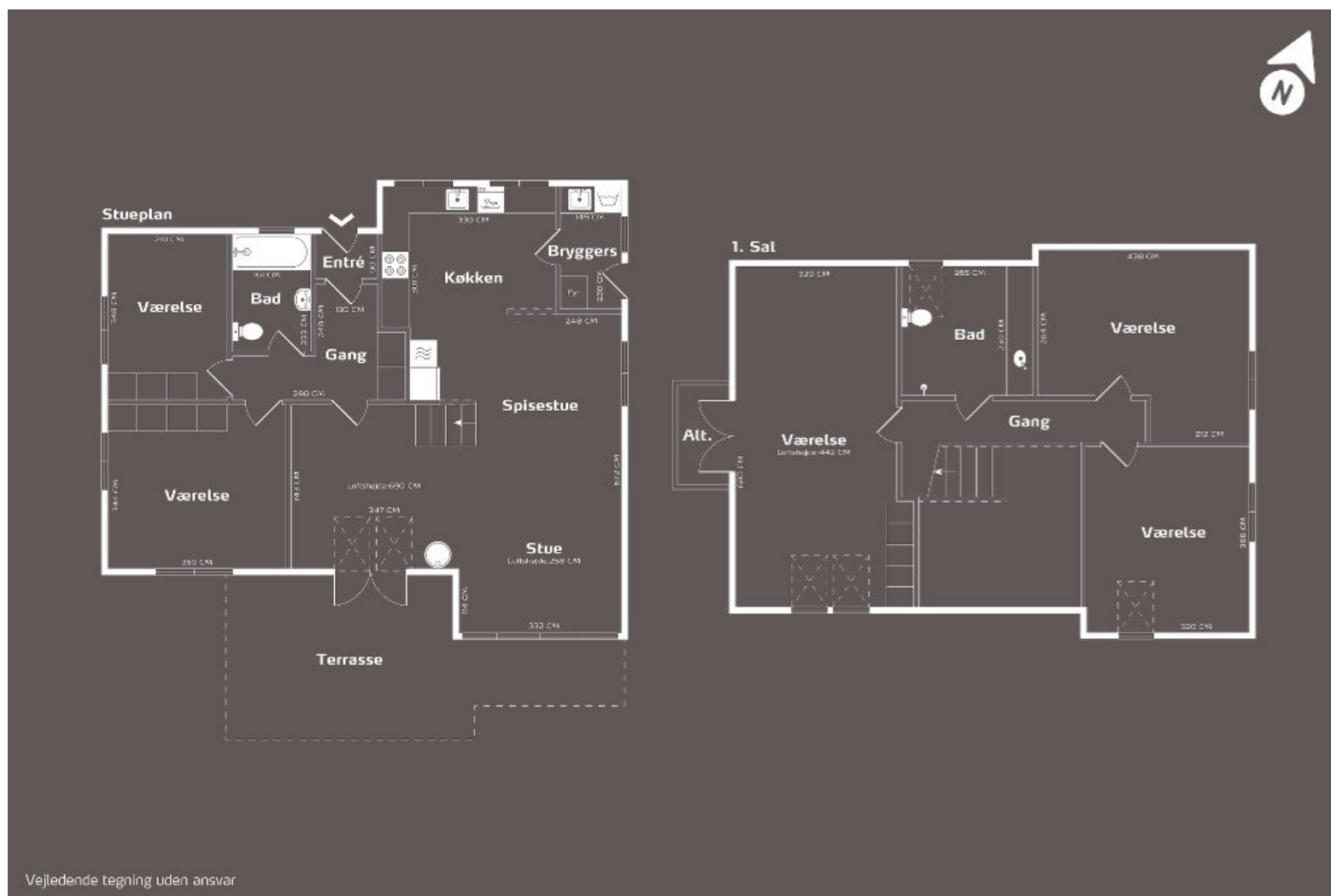
Dato: 28.4.2025



Adresse: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 28-X0001749  
Ejerudgift/md.: kr. 7.018

Dato: 28.4.2025



Adresse: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
 Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 28-X0001749  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.018

Dato: 28.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: beboelse  
 Kommune: Rudersdal  
 Matr.nr.: 3fr Øverød By, Søllerød  
 BFE-nr.: 2045412  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat fællesvej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
 Opført/ombygget år: 1956 / 2001

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 7.974.000,00  
 Grundværdi: 5.134.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 6.379.200,00  
 Grundlag for grundskyld: 4.107.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:                               | 1069 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej:                                    | 241 m <sup>2</sup>  |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 95 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:                              | 70 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 165 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:                                | 41 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus                                    | 41 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                     |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

20.3.1901 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 6.3.1940 Dok om tilbagerykning af låger mv  
 3.10.1940 Dok om vejlaug, vej mv  
 1.11.1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tillige lyst pantstiftende.  
 8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

#### Kommuneplan 2021

Lokalplan 112 - For boligområdet ved Tungevang og Norddalsvej i Øverød

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 28-X0001749  
Ejerudgift/md.: kr. 7.018

Dato: 28.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej                      insekt: ☐ Ja ☐ Nej                      rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Policenr.:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.220,52                      Forbrug: 2.263,6 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 som 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:

##### **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 7

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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 i 2024.

##### **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 parcellhusejer 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>.

##### **Olietank:**

Der gøres opmærksom på at der findes en aflændet olietank på ejendommen jf. BBR

... Fortsættes på side 6

Adresse: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
 Kontantpris: kr. 9.000.000

 Sagsnr.: 28-X0001749  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.018

Dato: 28.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                        |
|-------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 32.533,92 | Kontantpris/udbetaling                                                                                       |
| Grundskyld 2025         | kr. 39.018,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                    |
| Husforsikring anslået   | kr. 5.000,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                      |
| Renovation 2025         | kr. 6.539,00  | I alt                                                                                                        |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 121,09    |                                                                                                              |
| Grundejerforening       | kr. 0,00      | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                         |
| Skorstensfejer anslået  | kr. 1.000,00  | udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning, herunder |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 84.212,01 | pantebreve, ejer pantebreve, sikkerhed til grundejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder  |
|                         |               | kurssikring og bankgarantistillelse mv.                                                                      |

#### 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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 49.292 md./ 591.508 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 40.393 md./ 484.712 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: 28.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
 Kontantpris: kr. 9.000.000

 Sagsnr.: 28-X0001749  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.018

Dato: 28.4.2025

**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:**
**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art                         | Realkredit-type | Restgæld | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | -0,16              |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | -0,15              |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyst byrde

---

Adresse: Norddalsvej 14, Øverød, 2840 Holte  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 28-X0001749  
Ejerudgift/md.: kr. 7.018

Dato: 28.4.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.