

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: Morlenesvej 33, st., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 28-X0001959
Ejerudgift/md.: kr. 12.557

Dato: 26.5.2025



Beskrivelse:

Her har du muligheden for en hverdag i de mest fantastiske rammer. Skønne smukke stuer, højt til loftet, smukke gulve, stuklofter, høje paneler og alt det man drømmer om, og ellers kun får i kæmpe palævillaer.

Flot ankomst på gårdspladsen med god plads til parkering og stor daglig nydelse af den flotte herskabelige ejendom. Videre ind i den præsentable hall samt til selve boligen. Her er to skønne store smukke store stuer en suite samt i åben forbindelse til superflot køkken/alrum med brændeovn. Ydermere i separat afdeling: Stort forældresoveværelse med eget badeværelse og adgang til babyværelse/walk-in closet. Og i den anden ende af stueplan er der 2 børneværelser/kontorer og gæstetoilet. Fin integreret trappe til underetage med tre gode rum/teenagerum samt badeværelse.

Funktionel fælles kælder med vaskerum, depotrum, mv.

Fra spisestuen er der udgang til den skønneste og helt perfekte terrasse hvor både hverdag og fester kan leves/holdes. Under de store majestætiske bøgetræer og med udsigt over parken ned mod den smukke Monet agtige sø.

Ja, der er store fælles parklignende arealer, men udover ovennævnte terrasse, har man også plads til fælles trampolin samt yderligere en fælles terrasse mod vest med udgang fra underetagen.

En central og eftertragtet beliggenhed med gåafstand til Holte Station og Holte Midtpunkt med det skønne shopping miljø her omkring. Ligeledes god afstand til gode skoler og daginstitutioner samt til Furesøen med Holte Roklub, til Rude Skov og Geelsskov med alle mountainbiketracks, samt til alskens andre idrætsfaciliteter i området .

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: Morlenesvej 33, st., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 28-X0001959
Ejerudgift/md.: kr. 12.557

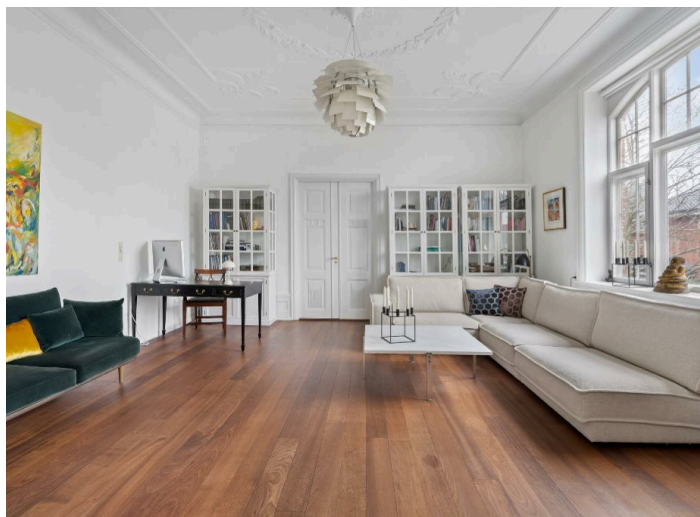
Dato: 26.5.2025



Adresse: Morlenesvej 33, st., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 28-X0001959
Ejerudgift/md.: kr. 12.557

Dato: 26.5.2025



Adresse: Morlenesvej 33, st., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 28-X0001959
Ejerudgift/md.: kr. 12.557

Dato: 26.5.2025



Adresse: Morlenesvej 33, st., 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 28-X0001959
 Ejerudgift/md.: kr. 12.557

Dato: 26.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 1ro Dronninggård, Ny Holte
 BFE-nr.: 208697
 Ejerl.nr. 1
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1927 / 1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 11.210.000,00
 Grundværdi: 7.769.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 8.968.000,00
 Grundlag for grundskyld: 6.215.200,00

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

Tilbehør:

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

1 Køleskab Whirlpool, 1 Fryser Bauknecht, 1 Vaskemaskine Bauknecht, 1 Tørretumbler Bauknecht, 1 Ovn Siemens, 1 Kogeplade, induktion Bora, 1 Emhætte Bora, 1 Opvaskemaskine Gaggenau

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 211 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 211 m²
 BBR-boligareal: 286 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 1/3
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 30.000,00
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

21.12.1898 Dok om benyttelse
 11.11.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 14.9.1961 Dok om ret til skøjteløb og færdsel på en sø forbud mod opfyldning og renkastning af affald i samme, Vedr 1BXV
 18.12.1973 Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
 27.11.1990 anm byrder Dok om grundejerforening mv, medlemspligt 4_AX_207
 27.11.1990 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv 4_AX_207
 21.10.1997 Anm byrder og hæftelser Vedtægter for E/F Morlenesvej 33 Tillige lyst pantstiftende
 25.6.1999 anm byrder anm hæftelser Tillæg til vedtægter for E/F Morlenesvej 33
 8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 62, 275, 97 og 264.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 2.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Slettemark Søpark Grundejerforening
 Pligt til medlemskab: Nej
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
 Navn: Holte Grundejerforening
 Pligt til medlemskab: Nej
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Morlenesvej 33, st., 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 28-X0001959
Ejerudgift/md.: kr. 12.557

Dato: 26.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Jf. police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 44.141,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Udgiften til varme var i året 2023 højere end budgetteret, idet der var en større udgift til en ny varmeveksler.

Varmeudgiften for 2024 er budgettet til at være 39.648 for nærværende ejendom.

Udgiften til vand er fratrukket fællesudgifterne. Udgiften til vand var i 2023 kr. 5.252,93 for nærværende ejendom.

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr: Tilladt jf. husorden

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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.

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>.

(fortsættes s. 5)

Adresse: Morlenesvej 33, st., 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 12.500.000

 Sagsnr.: 28-X0001959
 Ejerudgift/md.: kr. 12.557

Dato: 26.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 45.736,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 59.044,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 6.539,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 192,63	I alt
Ejerforening, ejendomsskatter	kr. 733,33	
Ejerforening, diverse omkostninger	kr. 3.100,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Ejerforening, diverse have omkostninger	kr. 8.333,33	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning, herunder
Ejerforening, vedligeholdelse	kr. 20.000,00	pantebreve, ejer pantebreve, sikkerhed til ejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder kurssikring
Skorstensfejer	kr. 616,00	og bankgarantistilløb mv.
Husforsikring	kr. 4.392,66	
grundejerforening	kr. 2.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 150.687,75	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 68.686 md./ 824.234 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 56.289 md./ 675.465 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: 26.5.2025. 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: Morlenesvej 33, st., 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 28-X0001959
 Ejerudgift/md.: kr. 12.557

Dato: 26.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,32			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Til den hævede terrasse, hvortil der er adgang fra stueetagen, har alene ejeren af stuelejligheden brugsret.
 Brugsret til kælderen opdeles, som det fremgår af den som bilag 1 vedlagte tegning til foreningens vedtægter.

Fællesfaciliteter: Ejendommens have, trapper, depotrum, fyrrum i kælder, redskabsrum, cykel kælder og teknikrum på loft er fællesarealer, som alle har adgang til.

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyste byrde