

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: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0001998
Ejerudgift/md.: kr. 7.778

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Suveræn udsigt og en tårnhøj standard ved Søllerød Sø

I Øverød, et område præget af både ro og naturens skønhed, er der mulighed for at erhverve sig denne fantastiske, arkitekttegnede Bertel Udsen villa, der kombinerer en unik beliggenhed med en sublim boligstandard. Her er der en betagende panoramaudsigt, der strækker sig over både Kirkeskoven og Degneengen, midt i Øverød, tæt på søer, skov, løbe- og mountainbike ruter. Villaen ligger tilbagetrasket og privat på blind vej, hvor stilheden kun brydes af toner fra Søllerød Slots klokker.

Denne 200 kvm store, sydvendte bolig byder på et fantastisk lysindfald, med store vinduespartier og formidabel udsigt over Kirkeskoven. I stuen understøtter det imponerende lysindfald den enkle og elegante æstetik, mens der herfra er åben forbindelse til et stort, velindrettede køkken med tilhørende spiseplads. Boligen er utrolig veldisponeret, og de store vinduer understreger følelsen af rummelighed og lys.

Planløsningen i denne bolig er nøje gennemtænkt og udnytter hver kvadratmeter optimalt. Boligen er fordelt på to etager, hvor øverste niveau rummer et stort soveværelse, stilfuldt, nyrenoveret badeværelse, køkken, spisestue og stue. I stueetagen finder du yderligere 3 værelser; heraf et stort forældresoveværelse med walk-in closet samt endnu et moderne badeværelse og et bryggers. Boligen byder på et åbent køkken-alrum, der har direkte udgang til en privat, nybygget terrasse på 95 kvm fra 2024. På terrassen er der et overdækket loungeområde med en charmerende portugisisk stenovn, hvilket gør det til det perfekte sted at nyde både solrige dage og hyggelige aftener.

Foruden den delvist overdækkede terrasse, der i sommerhalvåret bliver en naturlig forlængelse af boligen, byder ejendommen på en smuk, velholdt og enkelt have. Med gamle træer, der bærer æbler, bær og valnødder, tilfører haven et naturligt og charmerende element.

Gå en tur, og slå vejen forbi Malerbakken, hvis du ikke allerede kender området. Her ligger husene på skråningen ned mod Degneengen, hvor malere stod i æbleplantagerne og forevige udsigten op til Søllerød Kirke og kro. Området er både stille og privat, beliggende på en blind vej med indgang til skoven, hvilket skaber en fredfyldt og naturskøn atmosfære. Der er desuden et praktisk stisystem, der nemt fører til både skole og daginstitutioner, hvilket gør det ideelt for børnefamilier, der ønsker at bo tæt på både natur og nødvendige faciliteter.

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: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0001998
Ejerudgift/md.: kr. 7.778

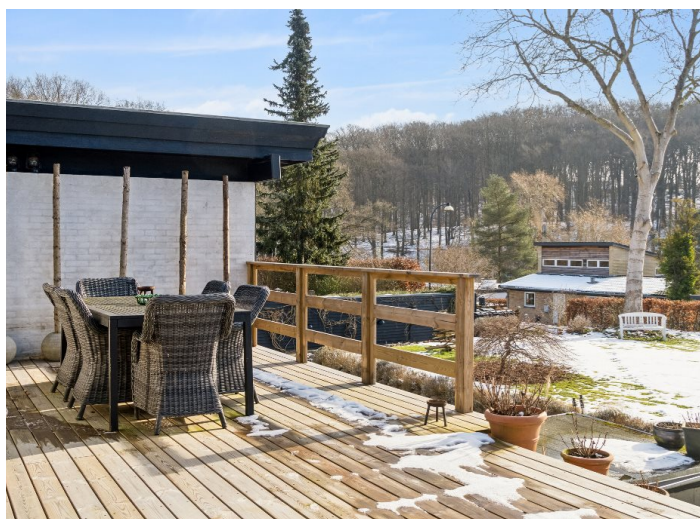
Dato: 2.5.2025



Adresse: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0001998
Ejerudgift/md.: kr. 7.778

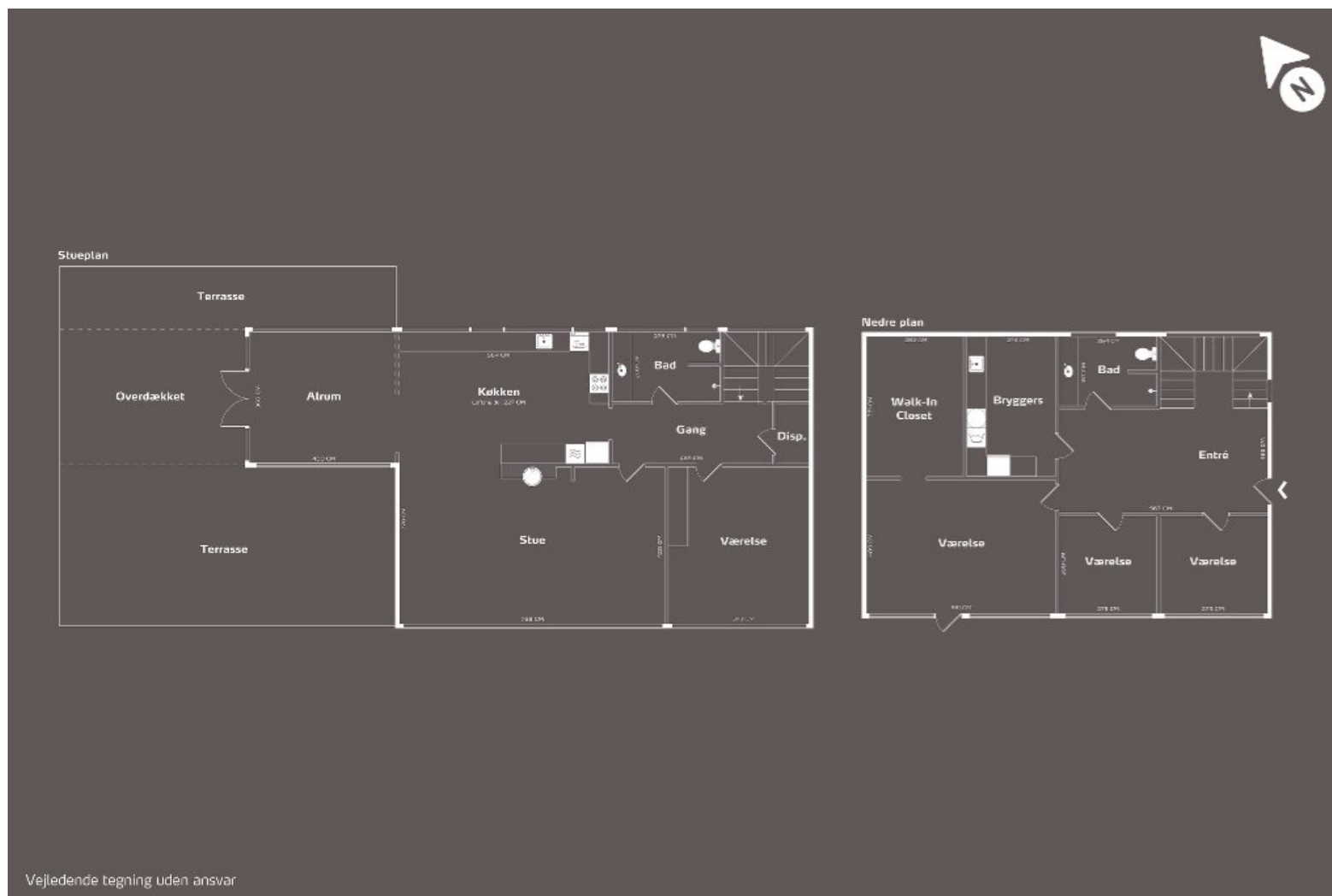
Dato: 2.5.2025



Adresse: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0001998
Ejerudgift/md.: kr. 7.778

Dato: 2.5.2025



Adresse: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0001998
Ejerudgift/md.: kr. 7.778

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 6ek Øverød By, Søllerød
BFE-nr.: 2046348
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.264.000,00
Grundværdi: 5.509.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.611.200,00
Grundlag for grundskyld: 4.407.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1010 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	100 m ²
Kælderareal:	52 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.4.1916 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
18.4.1953 Landvæsenskommissionskendelse
20.2.1956 Dok om vej mv, byggelinier mv, vejlaug
15.6.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger samt vej- ret mv.
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan nr. 63

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 7.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: skabsfryser mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: Integreret

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0001998
Ejerudgift/md.: kr. 7.778

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Jf. police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.200,00 Forbrug: 27,81 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmemeforbrug er det i energimærket beregnede varmemeforbrug jf. gældende lovgivning.

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 ejerudgiften.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Område klassificering:

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

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.

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>.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

... Fortsættes på side 6

Adresse: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 12.995.000

 Sagsnr.: 28-X0001998
 Ejerudgift/md.: kr. 7.778

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 33.717,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 41.868,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 101,58	Ejerskiftegebyr til vejlav
Vejlav	kr. 2.000,00	I alt
Skorstensfejer	kr. 643,00	
Husforsikring	kr. 8.472,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 93.340,70	

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 71.086 md./ 853.032 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 58.253 md./ 699.042 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: 2.5.2025. 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: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0001998
Ejerudgift/md.: kr. 7.778

Dato: 2.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	4.165.000,00	4.165.000,00	4.165.000,00	DKK	2,46	125.189,08	27,00	1.61	0			

Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"

Fjernvarme

Søg på adressen herunder og se om der er planer om at tilbyde fjernvarme:
<https://www.rudersdal.dk/fjernvarme>

Kommuneinformation

Rudersdal Kommune har 57.237 indbyggere i kommunen pr. 01-01-2024. Vores borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune i 2024 er 23,36%, mens grundskyldspromillen for 2024 er 9,5 promille.

Takster 2024 pr. måned for dagtilbud med 12 måneders betaling:

Vuggestue m. madordning: 4.140 kr. pr. måned

Dagpleje m. madordning: 3.640 kr. pr. måned

Børnehave m. madordning: 2.630 kr. pr. måned

Skovbørnehave m. madordning: 3.060 kr. pr. måned

Adresse: Malerbakken 19, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0001998
Ejerudgift/md.: kr. 7.778

Dato: 2.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes 1 pejseindsats 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.