

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: Højbjerg Vang 50, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 28-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 6.918

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Rummeligt rækkehus i attraktive Højbjerg Vang
I har nu chancen for at erhverve jer et af de sjældent udbudte rækkehuse i det eftertragtede Højbjerg Vang. Her er tale om en gulstensejendom fra 1977, som rummer 166 kvadratmeter i ét plan. Boligen fremtræder med fine, tidstypiske detaljer, og der er samtidig rig mulighed for at sætte et personligt præg på jeres kommende hjem.
Husets opholdsstue har masser af plads, og der er i øvrigt brændeovn og udgang til en solrig terrasse. Side om side med stuen findes spisekøkkenet – endnu et charmerende samlingspunkt. Køkkenet er udført med flisegulv i en varm nuance, og bemærk tillige de indbyggede højskabe, hvis flotte, blågrønne farve matcher boligens døre og vinduesrammer.
Planløsningen inkluderer endvidere tre værelser, hvoraf det ene ligger separat. Samtlige værelser er velproportionerede og har store vinduespartier, og to af værelserne har egen terrassedør. Hjemmets badeværelse har tilhørende sauna, og badeværelset suppleres af et gæstetoilet. Afslutningsvis indeholder huset et viktualierum og en entré.
Glæd jer til at nyde udelivet i den private have, som prydes af frodige buske og smukke træer. Havens fliseterrasse vender perfekt mod syd, og herfra er der idyllisk udsigt over de grønne omgivelser. Der er ligeledes et havestykke på den modsatte side af boligen, og der medfølger endvidere et skur og en carport.
I bosætter jer i et fredfyldt område, der grænser direkte op til store naturarealer og Rude Skov. Den børnevenlige bebyggelse har fælles legeplads, og der er gåafstand til både skole og daginstitution. De mange indkøbsmuligheder i Holte Midtpunkt nås på cirka ti minutters cykeltur, og det tager ikke mange minutter ekstra at cykle til S-togsstationen.

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: Højbjerg Vang 50, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 28-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 6.918

Dato: 21.5.2025



Adresse: Højbjerg Vang 50, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 28-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 6.918

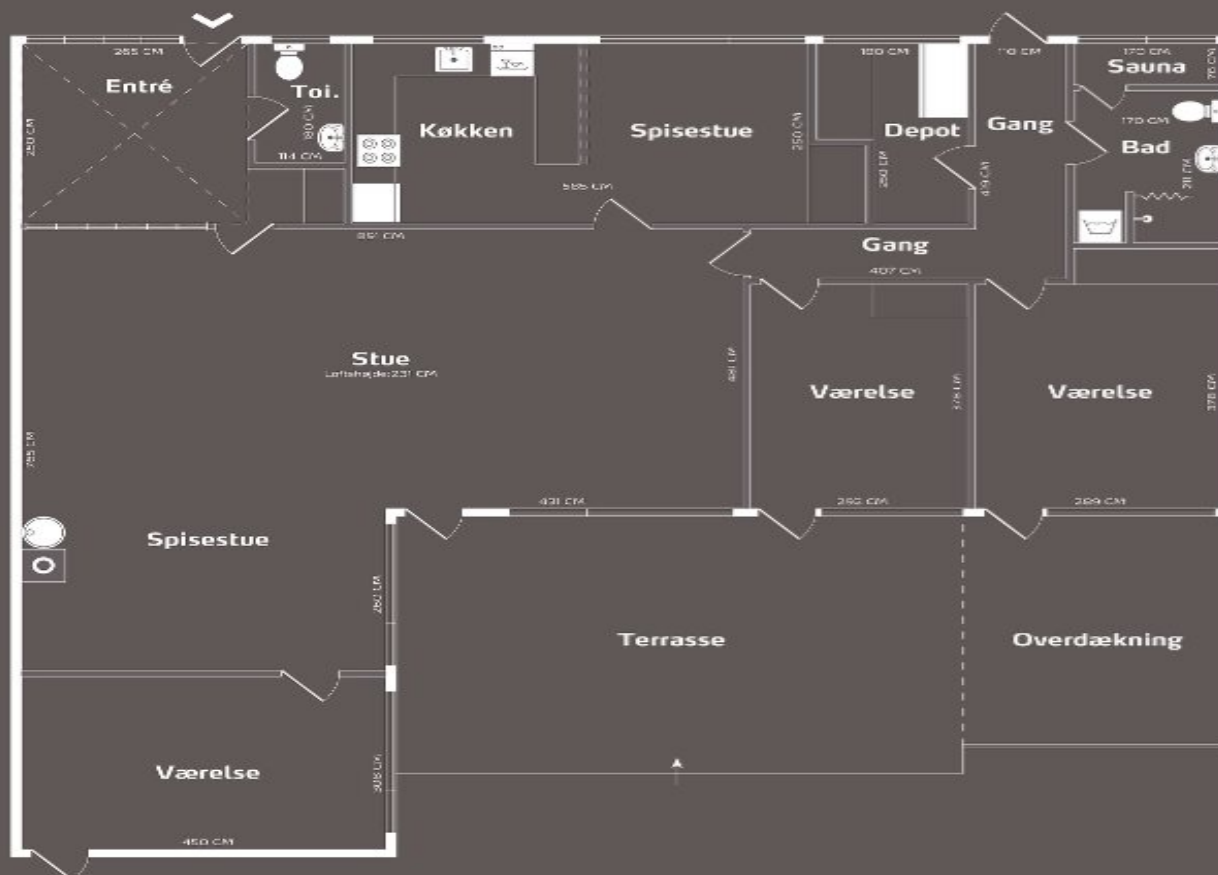
Dato: 21.5.2025



Adresse: Højbjerg Vang 50, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 28-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 6.918

Dato: 21.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højbjerg Vang 50, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 28-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 6.918

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 5cy Øverød By, Søllerød m.fl.
BFE-nr.: 8854739 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.979.000,00
Grundværdi: 4.062.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.583.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.249.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Komfur mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Gorenje
type: Skabsfryser mærke: Gram
type: Opvaskemaskine mærke: Bauknecht
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux
type: Tørreskab mærke: VBølund

Skabene i entreen, walk-in closet og de to kamre medfølger også.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	502 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	166 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
-heraf Carport	32 m ²
-heraf Udhus	5 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.4.1910 Dok om ejendommen tillægges navnet "Øverødgaard"
18.2.1918 Dok om færdselsret mv
29.4.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, pligt til at tage skøde på fællesarealer, der ikke må videreoverdrages, Vedr 5A
25.5.1976 Dok om et 15m bredt læbælte
18.10.1976 Dok om forsynings-/afledningsledninger mv
8.11.1976 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 66.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 4.

Grundejerforening:

Der findes en frivillig grundejerforening for området, der hedder Holte Grundejerforening.
Udgift til medlemskab er ikke medtaget i ejerudgiften.
Der henvises til foreningens hjemmeside for yderligere oplysninger.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Øverødgaard
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Højbjerg Vang 50, Øverød, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 28-X0001758
Ejerudgift/md.: kr. 6.918

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice for eventuelle forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.800,00 Forbrug: 16.201 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

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.

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. Køber opfordres til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

(fortsættes s. 5)

Adresse: Højbjerg Vang 50, Øverød, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 7.995.000

 Sagsnr.: 28-X0001758
 Ejerudgift/md.: kr. 6.918

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 28.474,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 30.871,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.040,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 7.833,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 157,40	
Grundejerforening	kr. 9.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejer	kr. 643,00	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 83.018,72	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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.865 md./ 526.379 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.945 md./ 431.338 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: 21.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Højbjerg Vang 50, Øverød, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 7.995.000

 Sagsnr.: 28-X0001758
 Ejerudgift/md.: kr. 6.918

Dato: 21.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.250.000,00	1.250.000,00	1.250.000,00	DKK	5,00	68.755,00	27,58	11.62				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.477.000,00	1.477.000,00	1.465.981,58	DKK	4,06	65.354,28	27,50	9.51				

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyst byrde