

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: Malmosevej 28, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 13.950.000

Sagsnr.: 28-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 10.598

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Flot muremestervilla nær alt til familielivet

Tæt på store skove, badesøer og byens bekvemmeligheder i det sydlige Holte ligger denne anseelige muremestervilla, der emmer af sjæl og liebhaveri. 300 etagemeter venter inden døre, og I kan blandt andet se frem til fem værelser, to badeværelser og to stuer en suite foruden en stor, brugbar kælder. I tråd med ejendommen medfølger en veletableret have, som er dejligt ugeneret, og ydermere vil I værdsætte beliggenheden, som især tilgodeser børnefamilien.

Stueetagen er hovedsageligt afsat til boligens opholdsrum i form af to stuer en suite og et stort spisekøkken. Stuerne er prydet af høje, profilerede vægpaneler, franske døre, stuk og gennemgående plankegulve, og I får også god plads til at indrette hyggelige sektioner. Selve køkkenet er et stilrent og moderne eksemplar.

Udover stuerne og køkkenet er der også et værelse og et badeværelse i stueetagen, og ovenpå møder I yderligere fire store værelser samt endnu et badeværelse. Badeværelset heroppe er yderst elegant og udstyret med et rummeligt kar samt dobbelt håndvask og ovenlysvinduer. Endelig får I et hav af udfoldelsesmuligheder i kælders fem disponible rum.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Den er anlagt med opvokset beplantning, bålplads og legefaciliteter, og rådhusbelægning omkring huset udmunder i en solrig terrasse på sydsiden af huset. I bosætter jer i et børnevenligt villakvarter tæt på Furesø, Vejlesø og Geels Skov, og side om side med naturen findes alle dagligdagens fornødenheder. I når således hurtigt butikslivet i Holte Midtpunkt såvel som velrenommerede skoler, daginstitutioner og aktivitetstilbud, og der er også blot en rask gåtur til Holte Station.

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: Malmosevej 28, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 13.950.000

Sagsnr.: 28-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 10.598

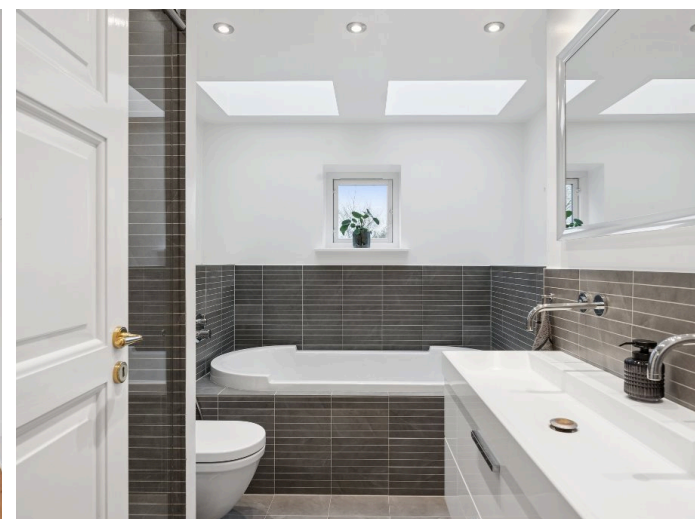
Dato: 30.4.2025



Adresse: Malmosevej 28, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 13.950.000

Sagsnr.: 28-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 10.598

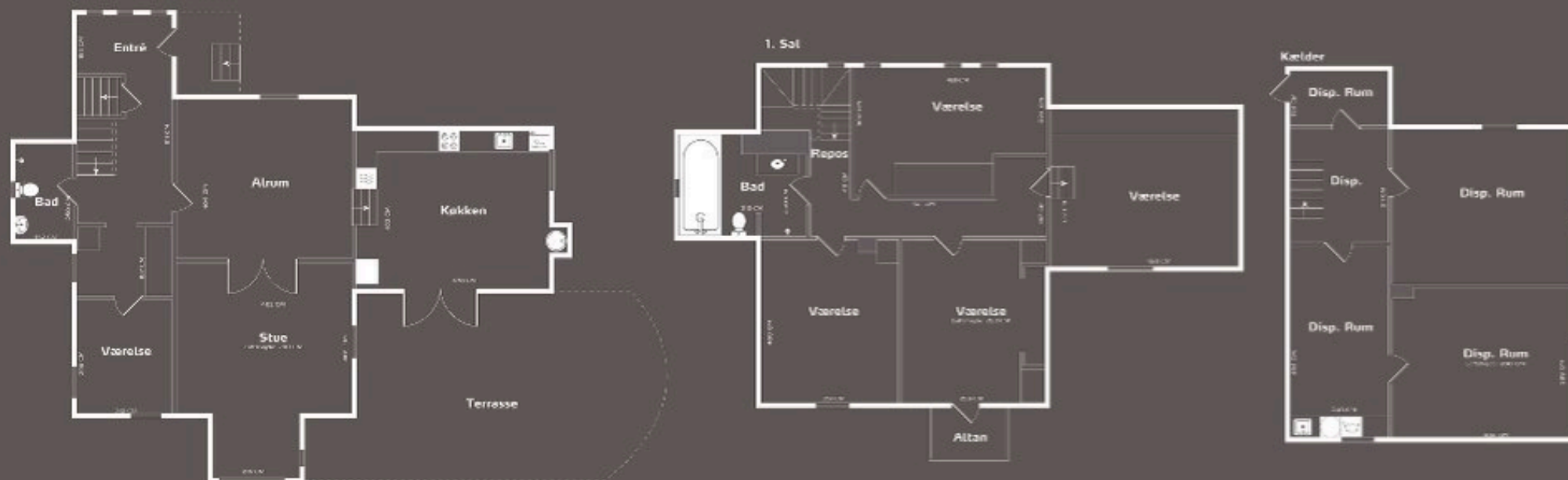
Dato: 30.4.2025



Adresse: Malmosevej 28, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 13.950.000

Sagsnr.: 28-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 10.598

Dato: 30.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Malmlosevej 28, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 13.950.000

Sagsnr.: 28-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 10.598

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1he Dronninggård, Ny Holte
BFE-nr.: 2095089
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1916 / 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 12.820.000,00
Grundværdi: 6.187.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.256.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.949.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1095 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	111 m ²
Kælderareal:	88 m ²
Udnyttet tagetage:	101 m ²
Boligareal i alt:	212 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
-heraf Carport	33 m ²

Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.2.1899 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, svinehold mv
13.8.1964 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, forbud mod bebyggelse mv, Se akt
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
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: Elica
type: Kogeplade mærke: Electrolux
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: LG
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Malmlosevej 28, 2840 Holte
Kontantpris: kr. 13.950.000

Sagsnr.: 28-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 10.598

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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.: 35.200,00 Forbrug: 3.347,3 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger har i perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 brugt 1855 m3 svarende til kr. 20.629,69

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 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 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.

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.

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: Malmosevej 28, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 13.950.000

 Sagsnr.: 28-X0001816
 Ejerudgift/md.: kr. 10.598

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 61.704,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 47.021,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.320,05	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 9.339,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 125,42	
Skorstensfejer	kr. 665,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 127.174,47	

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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 76.315 md./ 915.774 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 62.539 md./ 750.470 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: 30.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Malmlosevej 28, 2840 Holte
 Kontantpris: kr. 13.950.000

 Sagsnr.: 28-X0001816
 Ejerudgift/md.: kr. 10.598

Dato: 30.4.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	2.740.000,00	2.740.000,00	2.740.000,00	DKK	2,46	91.770,82	28,75	3,28	0			
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	4.599.136,92	4.599.136,92	4.599.136,92	DKK	2,49	264.527,67	24,75	6,77	0			

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyst byrde