

Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 62, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536062
Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020



Beskrivelse:

Kom indenfor i dit arkitekttegnede rækkehus, der er kendetegnet af nordiske detaljer og spændende tilvalgsmuligheder. Velkommen hjem til et gennemlyst stueplan med plads til hele familien.

Denne boligtype A er et lyst hjem i to etager på 126 kvm med plads til store armbevægelser og en aktiv hverdag. Her får du et gennemlyst og åbent stueplan med lukket baghave, en separat soveafdeling, et badeværelse samt et gæstetoilet.

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:

Adresse: Helgas Høj 62, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536062
Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020

Entré

Fra hjemmets forhave træder du ind i den flisebelagte entré. I entréen har der været fokus på gennemtænkte løsninger og derfor finder du et bryggers bag en væg af skydedøre på højre side. Her finder du en integreret vaskesøjle, så du nemt og hurtigt kan vaske håndklæderne efter en tur på stranden.

Køkken

I naturlig forlængelse af entréen finder du hjemmets køkken, hvor du har god bordplads til at eksperimentere med nye madopskrifter og imponere gæsterne med en lækker middag. Køkkenet er af høj kvalitet fra Svane og byder på svanemærkede hårde hvidevare fra Siemens.

Stue

Stuen udgør hjemmets hjerterum og her er der gode indretnings muligheder. Du kan indrette en hyggelig sofakrog, hvor du kan slå benene op om søndagen i mens du nyder udsigten til hjemmets grønne have gennem store glaspartier. Rummet byder desuden på et smukt lyst trægulv, der giver hjemmet et skandinavisk look.

Gæstetoilet og badeværelse

I stueetagen finder du et gæstetoilet, der er indrettet med tidløse, lysegrå fliser. På førstesalen finder du et badeværelse, der er indrettet i samme stil. Badeværelset byder også på en moderne bruseniche samt vandbesparende armaturer.

Værelser

Rækkehuset byder på en separat soveafdeling på førsteetage, der alle er indrettet med lyse trægulve samt store vinduespartier, der inviterer lyset indenfor. I alle værelserne er det muligt at tilvælge garderobeskabe efter eget ønske, så dit tøj er pænt opbevaret.

Terrasser

Hjemmet byder på en lukket have med terrasse i naturlig forlængelse af stuen. Her kan du med fordel indrette med havemøbler, så familien kan samles omkring aftensmaden under åben himmel. Terrassen i forhaven er sydvendt, så du kan nyde eftermiddagskaffen i solen.

Materialer og interiør

Rækkehuset er svanemærket, hvilket betyder et lavt energiforbrug samt et sundt indeklima til glæde for dig og din familie samt naturen. Alle materialer er nøje udvalgt og de hårde hvidevarer er af energimærkning A. Hele hjemmet er opvarmet via gulvvarme, hvilket sikrer at små og store fødder holdes lune i de kolde måneder.

Parkering

Foran dit nye hjem finder du din private parkeringsplads, så du nemt kan pakke bilen inden ferien eller stille varerne efter indkøbsturen. Her er det også muligt at tilvælge en carport, så bilen er beskyttet mod vind og vejr. Nabolaget byder desuden på flere parkeringspladser rundt omkring på de små veje, hvor gæsterne nemt kan parkere, når de kommer forbi til fødselsdagsbrunch.

Adresse: Helgas Høj 62, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536062
Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020



Adresse: Helgas Høj 62, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536062
 Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Ifølge:	Byggetilladelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1 EN Vedbæk By, Vedbæk
BFE-nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2019

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2018
Offentlig ejendomsværdi:	5.195.000 kr.
Heraf grundværdi:	1.510.484 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.576.649 kr.
Grundskatteloftværdi:	1.510.484 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	147 m ²
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	126 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge	Tegning
- af dato:	

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helgas Høj 62, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536062
Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.852 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælger kan ikke oplyse om seneste årsforbrug af el, vand og varme på nærværende ejendom, da denne er under opførelse, hvorfor ovennævnte oplysninger om anvendelses- og forbrugsudgifter ikke er vejledende.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af med energiklassifikation: A.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet Der samarbejdes med Topdanmark

Der henvises til side 5

Adresse: Helgas Høj 62, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536062
 Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	260.000
Husforsikring	5.484	Tinglysningsafgift af skødet	32.860
Ejendomsværdiskat	25.766	I alt	293.792
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park vest incl GF Vedbæk Park	6.426		
Ejerudgift i alt 1 år	74.988		

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.133 md./ 253.601 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.810 md./ 225.714 år v/23,00%
 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.01.2020

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: 1/2 - 1/8

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/landingsseite>

Adresse: Helgas Høj 62, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536062
 Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Restløbetid	ÅOP	Saldo fra dragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grunden og den samlede ejendom er ikke selvstændigt vurderet og skatteansat, hvorfor ejendomsskatterne og ejendomsværdibeskatningen i salgsoptillingen er beregnet på baggrund af en skønnet grundværdi og offentlig ejendomsværdi og beløbene hertil er derfor anslåede. Køber er gjort bekendt med, at den endelige ejendomsskat og ejendomsværdiskat som følge heraf kan afvige fra det, som fremgår af salgsoptillingen idet den endelige ejendomsskat og ejendomsværdiskat først kan opgøres, når grunden og den samlede ejendom er selvstændigt vurderet. Beløbene er uden ansvar for sælger og ejendomsmægler

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1 januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke.

Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, i nærværende salgsoptilling. de anslåede værdier ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Eventuelle afvigelser mellem salgsoptillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Køber er forpligtet til, uden misligholdelsesbeføjelser, at tåle mindre afvigelser i plantegningen på boligen.