

## Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 102, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536102  
Ejerudgift/md.: 6.291

Dato: 04.12.2019



### Beskrivelse:

Kom indenfor i dette svanemærkede hjem, med plads til hverdagen. Nyd et glas lemonade på terrassen og indret en hyggelig spiseplads, hvor familien kan samles om en dejlig middag.

### 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 102, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536102  
Ejerudgift/md.: 6.291

Dato: 04.12.2019

---

Rækkehuset er en boligtype A og er godt placeret i det hyggelig nabolag, der ligger blot en kort gåtur fra Øresund. Hjemmets 120 kvm er godt udnyttet og i et højt materialeniveau. Det nye hjem rummer et lyst køkken/alrum, tre soveværelser, et badeværelse samt en dejlig terrasse, hvor du kan skabe et skønt uderum.

#### Entré

Du træder ind i entréen, hvor du bliver mødt af et skønt lys og hjemlig hygge. Her finder du et praktisk walk-in-bryggers bag skydedørene med vaskemaskine, tørretumbler og fin plads til at stille skoene og hænge frakken. En god, praktisk detalje, du vil sætte pris på i hverdagen.

#### Køkken/alrum

Hjemmet byder på smukt Svane køkken, der er indrettet med en flot, hvid bordplade samt en underlimet vask. Her har du god mulighed for at eksperimentere med nye opskrifter og spændende krydderurter. Invitér dine venner på en hyggelig aften og en lækker middag i det rummelig hjem i Vedbæk Park Vest.

#### Stue

Sammen med køkken/alrummet, udgør stuen hjerterummet i hjemmet. I stuen har du fin plads til at indrette en hyggelig sofakrog, uden at gå på kompromis med en spiseplads, hvor hele familien kan samles omkring aftensmaden.

#### Badeværelser

I dette hjem har du et gæstetoilet og et badeværelse. Gulvene er belagt med en lysegrå flise, og er opvarmet via gulvvarme, så dine fødder holdes lune i de kolde vinter måneder.

#### Soveværelser

Du finder en rummelig soveafdeling på førstesalen med tre soveværelser. Hvis du blot behøver et eller to soveværelser, kan det sidste indrettes som kontor, arbejds- eller hobbyrum. I alle værelser er der gulvvarme samt et lyst trægulv.

#### Terrasse og have

Fra stuen er der direkte udgang til hjemmets sydvendte terrasse og have, hvor du kan samle familien til gode grillmiddage hele sommeren.

#### Faciliteter

I hjemmets forhave får du en privat parkeringsplads, så din bil altid står tæt på. Får du gæster, kan de nemt parkere på nabolagets små veje. Køber du din bolig tidligt i processen har du mange tilvalgsmuligheder, så du kan skabe præcis det hjem, du ønsker.

Adresse: Helgas Høj 102, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536102  
Ejerudgift/md.: 6.291

Dato: 04.12.2019



Adresse: Helgas Høj 102, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536102  
 Ejerudgift/md.: 6.291

Dato: 04.12.2019

### 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:	4.895.000 kr.
Heraf grundværdi:	1.510.484 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.483.250 kr.
Grundskatteloftværdi:	1.510.484 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	143 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	120 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>
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 102, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536102  
Ejerudgift/md.: 6.291

Dato: 04.12.2019

#### 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.: 3.668 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

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

Adresse: Helgas Høj 102, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536102  
 Ejerudgift/md.: 6.291

Dato: 04.12.2019

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	245.000
Husforsikring	7.029	Tinglysningsafgift af skødet	31.060
Ejendomsværdiskat	24.833	I alt	276.968
Renovation	2.565		
Kontingent til GF Vedbæk Park vest incl GF Vedbæk Park	6.426		
Ejerudgift i alt 1 år	75.488		

#### 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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.909 md./ 238.911 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.714 md./ 212.565 år v/23,06%  
 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: 30.11.2019

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/landingside>

Adresse: Helgas Høj 102, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536102  
 Ejerudgift/md.: 6.291

Dato: 04.12.2019

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	Kontant- værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering