

## Salgsopstilling

---

Adresse: Ralphs Vænge 41, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5536041  
Ejerudgift/md.: 6.501

Dato: 23.06.2020



### Beskrivelse:

#### 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: Ralphs Vænge 41, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5536041  
Ejerudgift/md.: 6.501

Dato: 23.06.2020

Dette svanemærkede hjem i Henriksholm er kendetegnet ved ét åbent og gennemlyst stueplan, hyggelige terrasser samt 4 værelser. Denne familiebolig er en nybygget boligtype A på 122 kvm. Dette svanemærkede hjem er en boligtype A på 122 gennemlyste kvadratmeter fordelt på to etager - og med få minutter på cykel til gode daginstitutioner og skole - er det den ideelle familiebolig. Du kan blandt andet glæde dig over tre lyse soveværelser samt et stort, åbent stueplan med to tilstødende terrasser kun få minutter fra vandet.

#### **Entré**

I din entré mødes du af lyset og luften i det åbne stueplan. Entréen er indrettet med vaskesøjle som er gemt væk bag glatte, hvide skydelåger langs hele den højre side. De store gulv-til-loft skydelåger gør at du selv kan designe enten et bryggers med vask eller lave et stort garderobeskab.

#### **Køkken og stue**

Test dine kulinariske evner af i det stilfulde køkken, hvor du let kan åbne den store skydedør ud mod din flisebelagte forhave. I dette hjem er der plads til de store middage for vennerne såvel som små hyggelige stunder. Du har nemlig fordelen af en rummelig stue, hvor der kan sættes et langbord op, når livets mange begivenheder skal fejres.

#### **Værelser**

På førstesalen finder du tre charmerende soveværelser, der alle har en tilhørende fransk altan. Du kan nemt indrette med garderobeskabe, og skabe en personlig oase til hvert familiemedlem.

#### **Badeværelse**

I stueetagen finder du gæstetoiletet, mens det store badeværelse ligger på førstesalen lige ved værelserne. Alle armaturer er vandbesparende til glæde for miljøet og privatøkonomien.

#### **Terrasse**

I stuen har du skydedøre, så du kan åbne helt op ud til den vestvendte terrasse og tænde op i grillen, mens den østvendte terrasse i forhaven er ideel til brunch søndag formiddag. Du har også skydedøre mellem køkkenet og denne terrasse, så du hurtigt kan skabe en forlængelse af stueplanet.

#### **Faciliteter**

Hjemmet opvarmes via gulvvarme, som hjælper til at skabe en stabil og behagelig temperatur. Du har naturligvis en tilhørende og nummeret parkeringsplads tæt ved dit hjem, og hvis du ønsker er det muligt at tilkøbe en carport, så bilen står overdækket.

Adresse: Ralphs Vænge 41, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5536041  
 Ejerudgift/md.: 6.501

Dato: 23.06.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
 Må benyttes til: Helårsbolig  
 Ifølge: Byggetilladelse  
 Kommune: Rudersdal  
 Matr.nr.: 1 kn Vedbæk By, Vedbæk  
 BFE-nr.:  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Offentlig  
 Vej: Privat  
 Kloak: Offentlig  
 Varmeinstallation:  
 Opført/ombygget år: 2018

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 2017  
 Offentlig ejendomsværdi: 4.795.000 kr.  
 Heraf grundværdi: 1.800.000 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.286.398 kr.  
 Grundskatteloftværdi: 1.800.000 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 103 m<sup>2</sup>  
 Grundareal ifølge: Landinspektøropmåling  
 Hovedbyg. bebyg. areal: 122 m<sup>2</sup>  
 Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
 Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 122 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. materialebeskrivelsen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ralphs Vænge 41, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5536041  
Ejerudgift/md.: 6.501

Dato: 23.06.2020

#### 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.: 4.575 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælger kan ikke oplyse om seneste årsforbrug af varme på nærværende ejendom, da denne er nyopført, hvorfor ovennævnte oplysninger ikke er vejledende.

Køber bestiller og afholder selv til udgiften til et affaldsstativ hos Rudersdal Kommune.  
I 2019 er taksten for et 125 l affaldsstativ i lærketræ kr. 1.361,00.

#### 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### 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: Ralphs Vænge 41, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.495.000

 Sagsnr.: 5536041  
 Ejerudgift/md.: 6.501

Dato: 23.06.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	41.274	Kontantpris/udbetaling	240.000
Husforsikring	5.547	Tinglysningsafgift af skødet	28.750
Ejendomsværdiskat	22.864	I alt	269.617
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park øst incl GF Vedbæk Park	5.656		
Ejerudgift i alt 1 år	78.018		

#### 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.339 md./ 220.072 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.323 md./ 195.874 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: 22.06.2020

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: 1/8 - 1/2

**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: Ralphs Vænge 41, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5536041  
 Ejerudgift/md.: 6.501

Dato: 23.06.2020

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:**

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.

Ejendomsmægleren har anslået værdierne i salgsoptillingen ud fra flg. principper  
 Der tages udgangspunkt i aktuel kontantpris(udbudspris) og en anslået aktuel grundværdi, der anslås ud fra ejendomsmæglerens, er erfaring for lignende ejendommens grundværdier i samme område, samme størrelse, beliggenhed mv. Såvel aktuel kontantpris som aktuel grundværdi regnes tilbage til 1. kvartal 2002 ved hjælp af kvadratmeterprisudviklingen for Boligmarkedsstatistikken (fra Realkreditrådet, eller BM010, realiseret handelsværdi) for samme boligtype og postnummer. Hvis der ikke er tilstrækkelige data for det pågældende postnummer, benyttes et sammenligneligt postnummer eller kommune. Der regnes tilbage fra senest offentliggjorte kvartal til 1. kvartal 2002 (eller senest offentliggjorte kvartal før). Herved findes estimater for de offentlige vurderinger i 2002. For at finde estimatet for ejendomsværdiskatten i dag, ganges den estimerede ejendomsværdi for 2002 med 1% for værdier op til 3.040.000 kr. og 3% for beløbet herover. Den estimerede grundværdi for 2002 ganges med udviklingen i reguleringsprocenter for 2003 til i dag (den ganges med faktor 2,36) og grundskyldsbetalingen beregnes som det mindste af den aktuelle estimerede grundskyldsværdi gange kommunens grundskyldspromille eller den estimerede grundskyldspromille for 2002 gange 2,36 gange kommunens grundskyldspromille.

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