

## Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 65, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 5536065  
Ejerudgift/md.: 7.022

Dato: 17.02.2020



### Beskrivelse:

Tilbring solrige timer i græsset eller slå benene op og nyd en god film under tæppet. Med et hjem i Vedbæk Park Vest bor du blot en kort gå tur fra Øresund, der byder på sandstrand og godt badevand.

Dette rækkehus rummer 153 kvm livskvalitet fordelt på tre etager. Her kan du glæde dig til at bo i et nybygget hjem, der kræver minimal vedligeholdelse, så du kan bruge mere tid sammen med dine kære i hverdagen.

### 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 65, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 5536065  
Ejerudgift/md.: 7.022

Dato: 17.02.2020

#### Entré

Fra den flisebelagte forhave træder du ind i hjemmets entré, hvor der er god plads til at stille skoene og hænge frakken. På højre side finder du en væg af skydelåger, der kan trækkes til side og skaber et bryggers med en vaskesøjle og muligheden for en bordplade. På den måde kan du nemt vaske og tørre badehåndklæderne efter sommerferien eller en tur på stranden.

#### Køkken

Hjemmet byder på et køkken fra Svane, med god bordplads samt en underlimet vask, som du vil sætte pris på i din hverdag. Fra køkkenet er der udgang til den østvendte forhave, hvor du kan nyde morgenkaffen og udsigten til det hyggelig nabolag.

#### Stue

Stuen er hjemmets hjerterum og her kan du glæde dig til at skabe mange gode minder sammen med familie og venner rundt om middagsbordet. Stuens form giver dig god mulighed for at indrette et hyggeligt sofahjørne, hvor du kan se film og spise fredagslik sammen med børnene.

#### Gæstetoilet og badeværelser

Du finder et gæstetoilet i stueetagen, der er indrettet med lysegrå fliser og vandbesparende armaturer. På første- og anden sal har du et badeværelse med bruseniche og flise i samme stil. Derudover, er hjemmet opvarmet via gulvvarme, så dine fødder holdes dejlig varme efter morgenbadet.

#### Værelser

På førstesal finder du en separat soveafdeling med tre gode soveværelser. I alle værelserne er der lagt et lyst trægulv og her får du store vinduespartier, hvilket giver et flot lysindfald. Du har også muligheden for at tilvælge garderobeskabe efter eget behov og ønske.

#### Masterbedroom

På hjemmets øverste etage finder du et masterbedroom med tilhørende walk-in closet. Her har du også en fransk altan, hvor du kan lufte dynerne og åbne op til det hyggelige nabolag.

#### Terrasser

Fra stuen har du udgang til en lukket baghave og terrasse, hvor du kan indrette med fine havemøbler og en grill og invitere vennerne over til en dejlig sommermiddag i aftensolen. Helt specielt for dette hjem får du en stor tagterrasse på øverste etage, hvor du kan nyde solen i mange timer. Her er der gode muligheder for at skabe en udendørs oase. På dine lune sommeraftener kan du lægge puder og tæpper ud og nyde roen og den flotte stjernehimmel.

#### Materialer og interiør

Hjemmet er svanemærket, hvilket betyder et lavt energiforbrug samt et sundt indeklima til glæde for dig og din familie. Alle materialer er nøje udvalgt og at de hårde hvidevarer er af energimærkning A. I forhaven finder du et praktisk skur, hvor du kan opbevare barnevognen eller mountainbiken, så den er klar til en tur i skoven.

#### Parkering

Foran dit nye hjem finder du din personlige parkeringsplads, så din bil altid står tæt på hjemmet. Her har du også mulighed for at tilvælge en carport, efter eget ønske. Får du gæster kan de parkere rundt på de små veje i nabolaget.

Adresse: Helgas Høj 65, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 5536065  
Ejerudgift/md.: 7.022

Dato: 17.02.2020



Adresse: Helgas Høj 65, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 5536065  
 Ejerudgift/md.: 7.022

Dato: 17.02.2020

### 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:  |                        |
| Opført/ombygget år: | 2019                   |

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2018          |
| Offentlig ejendomsværdi:     | 5.995.000 kr. |
| Heraf grundværdi:            | 1.800.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.858.594 kr. |
| Grundskatteloftværdi:        | 1.800.000 kr. |

#### **Arealer**

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundareal udgør:       | 139 m <sup>2</sup>    |
| Grundareal ifølge:      | Landinspektøropmåling |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 153 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>      |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>      |
| Boligareal i alt:       | 153 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 65, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 5536065  
Ejerudgift/md.: 7.022

Dato: 17.02.2020

#### 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.: 4.891 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde:

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 65, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 5536065  
 Ejerudgift/md.: 7.022

Dato: 17.02.2020

| Ejerudgift 1. år:                                      | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |         |
|--------------------------------------------------------|--------|------------------------------|---------|
| Ejendomsskat                                           | 41.274 | Kontantpris/udbetaling       | 290.000 |
| Husforsikring                                          | 5.716  | Tinglysningsafgift af skødet | 37.750  |
| Ejendomsværdiskat                                      | 28.586 | I alt                        | 328.753 |
| Renovation                                             | 2.677  |                              |         |
| Kontingent til GF Vedbæk Park vest incl GF Vedbæk Park | 6.006  |                              |         |
| Ejerudgift i alt 1 år                                  | 84.259 |                              |         |

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.176 md./ 290.110 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.513 md./ 258.160 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: 17.02.2020

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: Helgas Høj 65, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.995.000

Sagsnr.: 5536065  
 Ejerudgift/md.: 7.022

Dato: 17.02.2020

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 | Kontant-værdi | Valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | 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.**