

## Salgsopstilling

Adresse: Ralphs Vænge 24, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536024  
Ejerudgift/md.: 6.393

Dato: 20.01.2020



### 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 24, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536024  
Ejerudgift/md.: 6.393

Dato: 20.01.2020

To terrasser og ekstra god plads til udfoldelse, er kendetegnene ved denne gennemlyste gavlbolig i Henriksholm med 4 værelser. Dette svanemærkede rækkehus er en nybygget boligtype A på 130 kvm. Dette hjem er en boligtype A på 130 kvm fordelt på to etager - og med få minutter på cykel til en dukkert i Øresund - får du næsten ikke en bedre beliggenhed i Vedbæk. Glæd dig til at bo i et arkitekttegnet hjem med tre lyse soveværelser samt et åbent stueplan, hvor lyset inviteres indenfor gennem de mange store vinduer.

#### **Entré**

Du modtages i en lys og indbydende entré, der er indrettet med gulv-til-loft skydedøre, som skjuler den praktiske vaskesøjle. Skydedørene dækker hele den ene side af væggen, hvor du bagved kan designe dit eget bryggers med vask og bord eller lave en stor garderobe til alt overtøjet.

#### **Køkken**

Fra entréen har du åbent indtil det store køkken med hvide overflader og hårde hvidevarer fra Siemens. Her har du god plads til mange kulinariske udfoldelser, når der skal holdes forretningsmiddage eller bages boller med børnene.

#### **Stue**

Den elegante og lyse stue ligger i åben forlængelse af køkkenet, og her er der plads til netop din personlige indretning. Sæt et langt spisebord op til den store middag eller ryd gulvet, så der er plads til at hele familien kan tumle.

#### **Terrasse**

I begge ender af stueetagen har du terrassedøre, så du åbne op ud til den flisebeklædte terrasse i for- og baghave. Du kan herved skabe en naturlig forlængelse af det åbne stueplan henover sommeren.

#### **Værelser**

På førstesalen finder du soveafdeling med tre indretningsvenlige soveværelser. Alle værelser har en tilhørende fransk altan, som giver et fantastisk lysindfald og maksimal udnyttelse af dagslyset.

#### **Badeværelse**

I stueetagen har du gæstetoiletet i elegant skandinavisk design af høj kvalitet, mens det store badeværelse ligger på førstesalen. Badeværelset er i samme skandinaviske stil og med en flisebeklædt bruseniche.

#### **Faciliteter**

Da dette er et Svanemærket hjem, er de anvendte armaturer naturligvis vandbesparende, og de hårde hvidevarer er med energimærkning A. Samtidig er boligen opvarmet med gulvvarme, hvilket giver lune fødder og en stabil temperatur.

Adresse: Ralphs Vænge 24, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536024  
 Ejerudgift/md.: 6.393

Dato: 20.01.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Ifølge:	Byggetilladelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1 ix 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:	4.995.000 kr.
Heraf grundværdi:	1.510.484 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.609.250 kr.
Grundskatteloftværdi:	1.510.484 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	109 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	130 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	130 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 24, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536024  
Ejerudgift/md.: 6.393

Dato: 20.01.2020

#### 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.875                      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 24, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.995.000

 Sagsnr.: 5536024  
 Ejerudgift/md.: 6.393

Dato: 20.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	250.000
Husforsikring	5.789	Tinglysningsafgift af skødet	31.660
Ejendomsværdiskat	26.093	I alt	282.576
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park øst incl GF Vedbæk Park	7.528		
Ejerudgift i alt 1 år	76.722		

#### 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.282 md./ 243.383 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.050 md./ 216.603 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: 06.01.2020

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 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: Ralphs Vænge 24, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536024  
 Ejerudgift/md.: 6.393

Dato: 20.01.2020

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