

Salgsopstilling

Adresse: Ralphs Vænge 48, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536048
Ejerudgift/md.: 6.561

Dato: 23.06.2020



Beskrivelse:

Boligens rigtige adresse er Ralphs Vænge 17 (bolig nr. 48)

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 48, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536048
Ejerudgift/md.: 6.561

Dato: 23.06.2020

Dette svanemærkede hjem i Henriksholm er kendetegnet ved ét åbent og gennemlyst stueplan, stort køkken, hyggelige terrasser samt fire værelser. Denne gavlbolig 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 - bliver det næsten ikke bedre. Glæd dig til at bo i et svanemærket hjem med tre lyse soveværelser samt et åbent stueplan, hvor lyset inviteres indenfor gennem de mange store vinduer.

Entré

Du træder ind 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 overtøjet.

Køkken

Fra entréen har du åbent indtil det store køkken i lyse materialer og med hårde hvidevarer fra Siemens. Her har du god plads til mange kulinariske udfoldelser, uanset om der skal holdes forretningsmiddag eller børnefødselsdag.

Stue

Den gennemlyste stue ligger i åben forlængelse af køkkenet, og her har du mange indretningsmuligheder. Du har god plads til stort spisebord og en hyggelig sofakrog til filmaftenerne med familien.

Terrasse

I begges 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

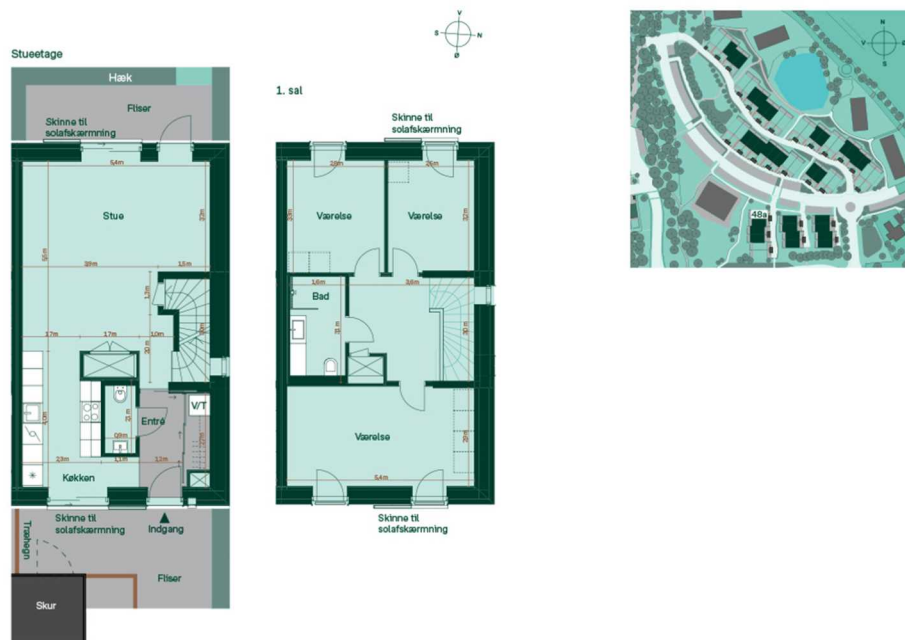
På førstesalen finder du soveafdelingen med tre indretningsvenlige soveværelser, som alle har en fransk altan, og mulighed for at indrette med garderobereskabe.

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 vandbesparende, og de hårde hvidevarer er med energimærkning A. Samtidig er boligen opvarmet med gulvvarme, hvilket gør det nemt at holde en stabil temperatur.



Adresse: Ralphs Vænge 48, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536048
 Ejerudgift/md.: 6.561

Dato: 23.06.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbolig
 Ifølge: Byggetilladelse
 Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 1 ku 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: 4.895.000 kr.
 Heraf grundværdi: 1.800.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.334.081 kr.
 Grundskatteloftværdi: 1.800.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 110 m²
 Grundareal ifølge: Landinspektøropmåling
 Hovedbyg. bebyg. areal: 130 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 130 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 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 48, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536048
Ejerudgift/md.: 6.561

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.: 4.875 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 48, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536048
 Ejerudgift/md.: 6.561

Dato: 23.06.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	41.274	Kontantpris/udbetaling	230.000
Husforsikring	5.789	Tinglysningsafgift af skødet	31.150
Ejendomsværdiskat	23.341	I alt	262.064
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park øst incl GF Vedbæk Park	5.656		
Ejerudgift i alt 1 år	78.737		

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 19.966 md./ 239.589 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.771 md./ 213.249 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: 18.06.2020

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/landingsseite>

Adresse: Ralphs Vænge 48, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 4.895.000

Sagsnr.: 5536048
 Ejerudgift/md.: 6.561

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 skattelofter, 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 skattelofter, 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.