

## Salgsopstilling

---

Adresse: Ralphs Vænge 27, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.895.000

Sagsnr.: 5536027  
Ejerudgift/md.: 6.851

Dato: 13.01.2020



### 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 27, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.895.000

Sagsnr.: 5536027  
Ejerudgift/md.: 6.851

Dato: 13.01.2020

Slå benene op og nyd sommeren på terrassen med udsigt over søen. Nybygget, gennemlyst og svanemærket rækkehus med 161 kvm og 5 værelser. Perfekt boligtype B familiebolig i Vedbæk Park. Dette hjem er en stor, gennemlyst endebolig med 161 kvm fordelt på tre etager - så her er god plads til alt fra leg med klodser til store middagsselskaber. Du kan blandt andet glæde dig over tre gode børneværelser samt et master bedroom med to træbeklædte tagterrasser.

#### **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 og stue**

I det gennemlyste stueplan har du et elegant køkken samt en stor stue med lyst trægulv. Stuen giver god plads til hjerterum, da du nemt kan indrette en hyggelig sofakrog, hvor hele familien kan samle sig under tæpper efter en gåtur langs stranden. Her er samtidig plads til et langt spisebord, så du har god plads til at holde store middagsselskaber.

#### **Værelser**

På førstesalen finder du tre gode soveværelser, der alle har en skøn fransk altan. Værelserne er rummelige, hvilket giver god mulighed for at indrette med garderober.

#### **Master bedroom**

Slå dørene op ud til de to træbeklædte tagterrasser og lad solens stråler strømme ind i dit master bedroom på øverste etage. Her har du naturligvis et privat badeværelse og mulighed for at indrette dit drømme walk-in-closet.

#### **Toilet og badeværelse**

I dette hjem har du et gæstetoilet i stuen, men der findes to badeværelser på henholdsvis første og anden sal. Toiletet og badeværelserne er alle i klassisk, skandinavisk design af høj kvalitet og da hjemmet er svanemærket, er armaturerne naturligvis vandbesparende.

#### **Terrasse**

Fra stuen har du to glasdøre, som du kan åbne ud til den flisebeklædte terrasse. Det skaber en ekstra stue udendørs i sommermånederne, hvor du kan nyde søndagsbrunchen. Om eftermiddagen er det ideelt at flytte om på din anden terrasse i forhaven, hvor du også kan åbne op indtil køkkenet og skabe endnu en naturlig forlængelse af stueplanet.

#### **Faciliteter**

Dette hjem opvarmes ved gulvvarme, som hjælper til at skabe en stabil og behagelig temperatur. Du har samtidig ekstra opbevaring i det praktiske depotrum under trappen, og da dette er en gavlbolig, er der to vinduer ved trappen.

Adresse: Ralphs Vænge 27, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.895.000

Sagsnr.: 5536027  
 Ejerudgift/md.: 6.851

Dato: 13.01.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
 Må benyttes til: Helårsbolig  
 Ifølge: Byggetilladelse  
 Kommune: Rudersdal  
 Matr.nr.: 1 iæ 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: 5.895.000 kr.  
 Heraf grundværdi: 1.510.484 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.029.250 kr.  
 Grundskatteloftværdi: 1.510.484 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 107 m<sup>2</sup>  
 Grundareal ifølge: Landinspektøropmåling  
 Hovedbyg. bebyg. areal: 161 m<sup>2</sup>  
 Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
 Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 161 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 27, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.895.000

Sagsnr.: 5536027  
Ejerudgift/md.: 6.851

Dato: 13.01.2020

#### 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.: 6.038 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 27, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.895.000

 Sagsnr.: 5536027  
 Ejerudgift/md.: 6.851

Dato: 13.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	295.000
Husforsikring	7.085	Tinglysningsafgift af skødet	37.060
Ejendomsværdiskat	30.293	I alt	333.050
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park øst incl GF Vedbæk Park	7.528		
Ejerudgift i alt 1 år	82.218		

#### 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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.923 md./ 287.072 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.292 md./ 255.501 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 27, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.895.000

Sagsnr.: 5536027  
 Ejerudgift/md.: 6.851

Dato: 13.01.2020

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	Kontantværdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Restløbetid	ÅOP	Saldo fra dragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	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.**