

Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 74, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536074
Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020



Beskrivelse:

Kom indenfor i dette dejlige hjem med plads til hverdagen. Nyd en god bog på terrassen og indret en hyggelig sofakrog, hvor familien kan samles om fredagsfilmen.

Rækkehuset er boligtype A og har en dejlig sydvendt have, der er omgrænset af et hegn samt en grøn bøgehæk. Hjemmets 120 kvm er effektivt udnyttet med et lyst køkken/alrum, tre soveværelser, et walk-in-bryggers, et badeværelse samt en dejlig forhave, hvor du kan nyde morgenkaffen.

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 74, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536074
Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020

Entré

Du træder ind i den flisebelagte entré, hvor du bliver mødt af et skønt lys og hjemlig hygge. I entréen finder du et flerfunktionelt walk-in-bryggers, der er indrettet med en integreret vaskesøjle fra Siemens. Her har du også plads til at opbevare dit overtøj og sko.

Køkken

Hjemmet byder på et dejligt Svane køkken, hvor du får en smuk hvid bordplade samt en praktisk underlimet vask. Her har du gode tilvalgsmuligheder, så du kan designe dit køkken, som du ønsker det.

Stue

Sammen med køkkenet, udgør stuen hjerterummet i hjemmet. Stuens vinkler giver gode indretningsmuligheder, det er kun fantasien, der sætter grænser. Du kan indrette en dejlig spiseplads, hvor der er plads til at hele familien kan samles omkring aftensmaden, uden at gå på kompromis med det hyggelige sofahjørne. Fra stuen er der direkte udgang til hjemmets baghave og terrasse gennem en stor skydedør, hvilket giver et flot lysindfald.

Gæstetoilet og badeværelse

Rækkehuset byder på et badeværelse og gæstetoilet i nordiske materialer. Gulvene er belagt med en moderne lysegrå flise, der er opvarmet via gulvvarme så dine fødder holdes dejlig lune efter morgenbadet. I begge rum har du vandbesparende armaturer fra Hans Grohe, til gavn for miljøet og din pengepung.

Soveværelser

Du finder tre gode soveværelser på førstesalen. Alle værelserne er indrettet med lyse trægulve og store vinduespartier, der giver lys og luft. Derudover er soveværelserne, såvel som resten af hjemmet, opvarmet via gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur hele året rundt. Hvis du blot har brug for to soveværelser, kan det sidste indrettes som kontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

Terrasser

Fra stuen er der direkte udgang til hjemmets sydvendte terrasse, hvor det er muligt at indrette med havemøbler og en grill, så familien kan nyde aftensmaden sammen under åben himmel. Fra køkkenet er der udgang til hjemmets flisebelagte forhave, hvor du hurtigt kan servere morgenmad gennem den store glasdør.

Materialer og interiør

Hjemmet er svanemærket, hvilket sikrer dig et lavt energiforbrug og et godt indeklima. Alle materialer er derfor nøje udvalgt, og alle hårde hvidevarer er af energimærkning A. Til hjemmet medfølger et praktisk skur, hvor du kan stille cyklen, rulleskøjterne eller barnevognen. I nabolaget finder du tilmed en aktivitetssti, hvor ungerne kan lege frit, og du kan blive udfordret på naturfitness.

Parkering

Foran hjemmet finder du din private parkeringsplads, hvor du også har mulighed for at tilvælge en carport, så din bil står beskyttet mod vind og vejr. Har du mere end en bil eller får du gæster, byder det lille nabolag på flere parkeringsmuligheder rundt omkring på de små veje.

Adresse: Helgas Høj 74, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536074
Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020



Adresse: Helgas Høj 74, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536074
 Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020

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: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2019

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
 Offentlig ejendomsværdi: 4.995.000 kr.
 Heraf grundværdi: 1.510.484 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.483.250 kr.
 Grundskatteloftværdi: 1.510.484 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 143 m²
 Grundareal ifølge: Landinspektøropmåling
 Hovedbyg. bebyg. areal: 120 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 120 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. materialeliste

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helgas Høj 74, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536074
Ejerudgift/md.: 6.139

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 3.668 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 74, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536074
 Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	250.000
Husforsikring	5.094	Tinglysningsafgift af skødet	31.660
Ejendomsværdiskat	24.833	I alt	282.576
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park vest incl GF Vedbæk Park	6.426		
Ejerudgift i alt 1 år	73.665		

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 20.322 md./ 243.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.087 md./ 217.044 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: 09.01.2020

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 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: 1/2 - 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/landingsseite>

Adresse: Helgas Høj 74, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: 5536074
 Ejerudgift/md.: 6.139

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.