

## Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 59, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536059  
Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020



### Beskrivelse:

Kom indenfor i dit arkitekttegnede rækkehus i Vedbæk Par Vest kendetegnet af nordiske detaljer. Læn dig tilbage og nyd solen på en af dine to terrasser eller nyd en god bog i sofaen på en grøvejrdsdag.

Denne boligtype A er et lyst hjem i to etager på 120 kvm, som giver plads til hele familien med en åben planløsning i stuen og privat have. Du kan blandt andet glæde dig til et flot lysindfald gennem store vinduespartier, tre soveværelser og et badeværelse samt et gæstetoilet.

### 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 59, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536059  
Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020

#### Entré

Du træder ind i en lys og indbydende entré, der er indrettet med store skydelåger på højre side, hvor den praktiske vaskesøjle står skjult. Skydelågerne dækker den ene side af væggen, og bagved lågerne kan du designe dit eget bryggers med bordplade eller måske blot en bøjlestang til overtøjet.

#### Køkken

Køkkenet er indrettet med hvide køkkenelementer fra Svane. Du får samtidig hårde hvidevarer fra Siemens i energimærkning A. Køkkenet er rummeligt og her er god bordplads, så du kan eksperimentere med nye opskrifter og imponere dine gæster med spændende retter.

#### Stue

Stuen ligger i åben forlængelse af køkkenet, så du får et gennemlyst rum. Her er der god plads til at indrette dig, som du ønsker, med både en dejlig sofakrog og et langt spisebord. Fra stuen er der direkte udgang til hjemmets baghave.

#### Gæstetoilet og badeværelse

I dette hjem har du et gæstetoilet i stueetagen samt et badeværelse på førstesal med bruseniche. De er alle indrettet med lysegrå fliser og vandbesparende armaturer til glæde for miljøet og privatøkonomien. Samtidig er værelserne indrettet med gulvvarme, så dine fødder holdes lune efter morgenbadet.

#### Værelser

På førstesalen finder du en god soveafdeling med tre værelser. I alle værelser er der mulighed for at tilkøbe garderober, alt efter eget behov. I flere af værelserne er der udgang til en fransk altan, der er ideel til, når dynerne skal luftes. Har du blot brug for et enkelt soveværelse, kan de to andre indrettes som kontor, hobby- eller børneværelse. Det er blot fantasien, der sætter grænser.

#### Terrasser

Fra stuen kan du åbne op ud til terrassen i baghaven og skabe en naturlig forlængelse af hjemmet. Terrassen er flisebeklædt og her er der god plads til at indrette med en grill og havemøbler. Hele baghaven er afgrænset af træstakit og bøgehæk, så du har privatliv. Foran hjemmet finder du også en terrasse, hvor du kan nyde eftermiddagsolen.

#### Materialer og interiør

Rækkehuset er svanemærket hvilket betyder et lavt energiforbrug samt et sundt indeklima til glæde for dig og din familie. Alle materialer er nøje udvalgt med hensyn til dig og naturen, og at de hårde hvidevarer er af energimærkning A.

#### Parkering

I dit nye hjem har du parkeringsplads på egen grund og her er det muligt at tilkøbe en carport. Har du mere end en bil, eller når gæsterne kommer på besøg, er der flere parkeringspladser fordelt rundt om i det lille nabolag. Du har også et lille skur i forhaven til opbevaring af barnevogn eller udstyr til din udendørs træning.

Adresse: Helgas Høj 59, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536059  
Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020



Adresse: Helgas Høj 59, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536059  
 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:	5.095.000 kr.
Heraf grundværdi:	1.510.484 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.483.250 kr.
Grundskatteloftværdi:	1.510.484 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	137 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	120 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 59, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536059  
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 59, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.095.000

 Sagsnr.: 5536059  
 Ejerudgift/md.: 6.139

Dato: 13.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	255.000
Husforsikring	5.094	Tinglysningsafgift af skødet	32.260
Ejendomsværdiskat	24.833	I alt	288.184
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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.728 md./ 248.735 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.449 md./ 221.382 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/landingside>

Adresse: Helgas Høj 59, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536059  
 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.**