

Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 70, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.095.000

Sagsnr.: 5536070
Ejerudgift/md.: 6.545

Dato: 13.01.2020



Beskrivelse:

Slå benene op i din sofakrog eller nyd en kop kaffe i morgensolen i forhaven. Med et hjem i Vedbæk Park Vest bor du i et roligt og trygt nabolag, der ligger en kort gåtur fra Øresund og naturen.

Dette hjem byder på 152 kvm fordelt på tre etager med fire soveværelser, en stor privat tagterrasse og et åbent stueplan. Glæd dig til at bo i nybyggede rammer, hvor du skal bruge minimal tid på vedligeholdelse og derfor kan bruge mere tid på netop det, der gør dig glad i hverdagen.

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 70, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.095.000

Sagsnr.: 5536070
Ejerudgift/md.: 6.545

Dato: 13.01.2020

Entré

Når du træder ind i entréen føler du dig straks hjemme. Entréen er flisebelagt og flerfunktionel, da du på højre side finder en væg af skydelåger, der skærmer for et praktisk bryggers. Her finder du en vaskesøjle, så du nemt kan vaske træningstøjet efter en udfordrende tur i skoven med mountainbiken.

Køkken

Hjemmet byder på et flot Svane køkken. Som standard byder køkkenet på flotte hvide låger samt bordplade og energivenlige hårde hvidevarer fra Siemens. Her har du spændende tilvalgsmuligheder og kan på den måde gøre rummet mere personligt, så du kan skabe det køkken, som du ønsker. Du kan blandt andet vælge en sort bordplade og sorte underskabe, mens overskabene forbliver hvide. På den måde skaber du flotte kontraster i det ellers lyse hjem.

Stue

Sammen med køkkenet udgør stuen hjemmets hjerterum. Stuens kvadratiske form gør det nemt for dig at skabe det rum, du ønsker. Du kan indrette et sofahjørne i den ene side af rummet uden at gå på kompromis med en spiseplads, hvor der er plads til hele familien. Stuen er indrettet med lyse trægulve og har et flot kig til hjemmets hyggelige baghave igennem store vinduespartier, der inviterer lyset indenfor.

Gæstetoilet og badeværelse

I stueetagen finder du et gæstetoilet, der er indrettet i et tidløst design med lysegrå flise og vandbesparende armaturer fra Hans Grohe. De to badeværelser på henholdsvis første og andensal er indrettet i samme stil, og byder også på en flisebelagt bruseniche.

Værelser

På førstesalen finder du en separat soveafdeling med tre gode værelser. I alle værelserne er der mulighed for at indrette med garderobereskabe efter eget behov. Fra to af værelserne har du adgang til en fransk altan, hvor du kan lufte dynerne inden sengetid.

Masterbedroom

Øverst oppe finder du et masterbedroom, der har eget badeværelse og walk-in closet - en dejlig luksus i hverdagen. Her har du også udgang til hjemmets store tagterrasse, hvor du kan nyde eftermiddagskaffen i solen.

Terrasser

Dette rækkehus byder på hele tre terrasser, så du kan få det meste ud af solen i sommerhalvåret. Fra stuen er der udgang til hjemmets vestvendte terrasse og have, hvor du kan indrette med fine havemøbler og en grill, så familien kan samles om aftenmaden under åben himmel. I haven har du god plads til at lave bede, hvor du kan dyrke dine yndlingsgrøntsager til sommersalaten og bær til desserten.

Materialer og interiør

Hjemmets svanemærkning sikrer dig et lavt energiforbrug og et godt indeklima, for dig og din familie. Alle materialer er nøje udvalgt, og alle hårde hvidevarer er af energimærkning A. Du har desuden et skur i forhaven til opbevaring af familiens cykler og rulleskøjter.

Parkering

Du finder en privat parkeringsplads til din bil foran dit nye hjem. På den måde er bilen altid tæt på din hoveddør, hvilket hjælper i den daglige logistik. Har du mere end en bil, byder det lille nabolag på flere parkeringsmuligheder rundt omkring på de små veje.

Adresse: Helgas Høj 70, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.095.000

Sagsnr.: 5536070
Ejerudgift/md.: 6.545

Dato: 13.01.2020



Adresse: Helgas Høj 70, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 6.095.000

Sagsnr.: 5536070
 Ejerudgift/md.: 6.545

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:
 Opført/ombygget år: 2019

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
 Offentlig ejendomsværdi: 6.095.000 kr.
 Heraf grundværdi: 1.510.484 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.910.353 kr.
 Grundskatteloftværdi: 1.510.484 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 149 m²
 Grundareal ifølge: Landinspektøropmåling
 Hovedbyg. bebyg. areal: 152 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 152 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 70, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.095.000

Sagsnr.: 5536070
Ejerudgift/md.: 6.545

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.: 4.891 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde:

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 70, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 6.095.000

 Sagsnr.: 5536070
 Ejerudgift/md.: 6.545

Dato: 13.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	300.000
Husforsikring	5.703	Tinglysningsafgift af skødet	38.260
Ejendomsværdiskat	29.104	I alt	339.269
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park vest incl GF Vedbæk Park	6.426		
Ejerudgift i alt 1 år	78.545		

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: 305.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.784 md./ 297.410 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.059 md./ 264.714 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 70, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 6.095.000

 Sagsnr.: 5536070
 Ejerudgift/md.: 6.545

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	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.