

## Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 66, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: 5536066  
Ejerudgift/md.: 6.638

Dato: 13.01.2020



### Beskrivelse:

På en lille forhøjning i Vedbæk kan din nye hverdag udfolde sig i trygge omgivelser. Jeres lyse, fremtidige hjem er svanemærket og ligger omkranset af fredskoven, få minutter fra stranden.

### 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 66, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: 5536066  
Ejerudgift/md.: 6.638

Dato: 13.01.2020

#### Vestvendt tagterrasse og trygt nabolag

På en lille forhøjning i Vedbæk kan din nye hverdag udfolde sig i trygge omgivelser. Jeres lyse, fremtidige hjem er svanemærket og ligger omkranset af fredskoven, få minutter fra stranden.

Bag de smukke facader på Vedbæk Park Vest finder I et hjem, hvor I fra første færd vil mærke, at der er tænkt over detaljerne, så hverdagen i de arkitekttegnede rækkehuse bliver en fornøjelse. På anden sal får I det skønneste master bedroom med loft til kip, walk-in-closet og eget badeværelse. I kan vågne med lyset via den østvendte, franske altan, og fra dette plan er der også adgang til hjemmets store, vestvendte tagterrasse. En praktisk detalje er døren mellem trappegangen og værelset, så alle husets beboere vil få glæde af terrassen. På førstesalen ligger ydermere tre værelser, et stort og to mindre, samt endnu et badeværelse i gråtonet, nordisk stil. I stueplan er planløsningen åben med et gennemstrømmende lysindfald fra øst og vest. Køkkenet fra Svane er tosidet, og det fremstår både flot og funktionelt. De mørke køkkenskabe komplementeres af en hvid bordplade med praktisk underlimet køkkenvask. Stueplan afrundes af et gæstetoilet samt en entré med skjult vaskesøjle.

#### Private og fælles områder

Ingen naturskøn idyl er fuldendt uden udeområder, der passer til. Den store tagterrasse er på én gang eksklusiv og hjemlig, og I finder næppe et bedre sted at nyde aftensolen ugeneret end her, i anden sals højde. Også de dejlige havearealer omkring huset giver jer rig mulighed for at fremelske fornemmelsen af hjemlighed. Ved at placere en håndfuld krukker i den østvendte gårdhave eller i den private, vestvendte have kan I med enkle virkemidler skabe liv og dynamik. Ikke mindst kan både store og små bruge fællesarealerne til at gå på opdagelse.

#### Nærmiljøet

Der er unægteligt dejligt i Vedbæk, og den lille havne- og stationsby ligger kun 20 kilometer nord for det absolutte centrum af København. Her giver den trygge dagligdag de bedste betingelser for alle familiens medlemmer, mens den attraktive beliggenhed ved Strandvejen desuden er ganske praktisk, når I skal til og fra arbejde. Mod øst har I det strømfyldte Øresund, og vest for byen ligger det udstrakte, frydefulde landskab, hvor smuk naturarv, moser og blide græsarealer giver en fantastisk stemning.

Adresse: Helgas Høj 66, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: 5536066  
Ejerudgift/md.: 6.638

Dato: 13.01.2020



Adresse: Helgas Høj 66, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: 5536066  
 Ejerudgift/md.: 6.638

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:	6.195.000 kr.
Heraf grundværdi:	1.510.484 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.010.435 kr.
Grundskatteloftværdi:	1.510.484 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	147 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	160 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	160 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 66, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: 5536066  
Ejerudgift/md.: 6.638

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 66, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: 5536066  
 Ejerudgift/md.: 6.638

Dato: 13.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	310.000
Husforsikring	5.812	Tinglysningsafgift af skødet	38.860
Ejendomsværdiskat	30.104	I alt	349.875
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park vest incl GF Vedbæk Park	6.426		
Ejerudgift i alt 1 år	79.654		

#### 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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.189 md./ 302.269 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.420 md./ 269.040 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 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 66, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: 5536066  
 Ejerudgift/md.: 6.638

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.**