

## Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 77, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536077  
Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020



### Beskrivelse:

Slap af med en god bog i den hyggelige sofakrog eller byd gode vennerne på en dejlig middag i det åbne køkken/alrum. Dette er et hjem, hvor der er plads til hele familien.

Dette hjem er en gavlbolig, der ligger godt placeret i det naturskønne nabolag Vedbæk Park Vest. Her kan du se frem til at bo tæt på centrum og en kort gåtur fra Øresund. Hjemmet er en boligtype A på 126 kvm med et dejligt køkken/alrum, tre rummelige soveværelser og en privat have med en flisebelagt terrasse. Velkommen til et hjem, der tilbyder gennemtænkte kvalitetsløsninger i et attraktivt og familievenligt nabolag.

### 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 77, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536077  
Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020

#### Entré

Så snart du træder ind i hjemmets entré, kan du fornemme boligens varme og hygge, som gør, at du straks føler dig hjemme. I entréen har du mulighed for at indrette et praktisk bryggers med en integreret, svanemærket vaskesøjle. Her kan du nemt vaske og tørre træningstøjet efter en frisk træning på aktivitetsstien.

#### Køkken

I det åbne Svane køkken i høj kvalitet, er der god bordplads med en flot hvid bordplade samt en underlimet vask. Her har du har spændende tilvalgsmuligheder, så du kan skabe det rum, som du ønsker.

#### Stue

Dette hjem byder på en stor stue, hvor du har gode muligheder for at indrette en hyggelig sofakrog. Skal en af livets store begivenheder fejres, kan du stille et langbord ned langs rummet, så der er plads til at samle venner og hele familien. Glæd dig til at skabe nye minder i nybyggede rammer.

#### Gæstetoilet og badeværelse

Du finder et gæstetoilet i stueetagen, der byder på hvide elementer samt et flot lysegråt flisegulv. På førstesalen finder du hjemmets badeværelse med vandbesparende armaturer fra Hans Grohe og en hvid bordplade. På badeværelserne, samt i resten af hjemmet, er der desuden gulvvarme, så små som store fødder holdes behageligt varme efter morgenbadet.

#### Soveværelser

På hjemmets første sal finder du en separat soveafdeling med tre lyse soveværelser. Her har du muligheden for at tilvælge garderober i alle værelserne, alt efter dit behov. De tre soveværelser har gode indretningsmuligheder, så børnene kan få præcis det værelse, de ønsker. I alle tre værelser finder du et lyst trægulv, der giver et skandinavisk udtryk til hjemmet.

#### Terrasser

Ved indgangen til dit nye hjem får du en hyggelig sydvendt terrasse, der er belagt med fliser. Her finder du en glasdør ind til køkkenet, så du nemt kan servere eftermiddagskaffen og et stykke hjemmebagt kage til gæsterne. Fra stuen kan du åbne op til hjemmets lukkede baghave, hvor du kan skabe et hyggeligt uderum i sommerhalvåret med lanterne, blomsterkrukker og havemøbler.

#### Materialer og interiør

Hjemmets svanemærkning sikrer dig et lavt energiforbrug, og et godt indeklima for dig og din familie. Derudover har du i dit nye hjem to franske altaner på første salen, så du kan åbne dørene op og få lys og luft ind i værelserne. Du har desuden et praktisk skur i forhaven, hvor du kan opbevare mountainbiken eller barnevognen.

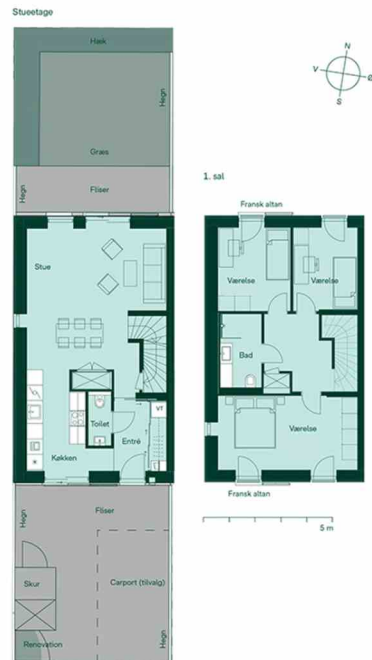
#### Parkering

Med et hjem i Vedbæk Park Vest har du mange tilvalg, så du kan skabe det hjem, du drømmer om. Du kan, for eksempel, vælge at få etableret en carport til bilen foran hjemmet. På den måde står din bil altid tid tæt på din hoveddør, mens den er beskyttet mod vind og vejr. Har du mere end en bil, byder nabolaget på flere parkeringsmuligheder på de små veje. Det er også her, at dine gæster kan parkere.

Adresse: Helgas Høj 77, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536077  
Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020



Adresse: Helgas Høj 77, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536077  
 Ejerudgift/md.: 6.249

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:	2.576.649 kr.
Grundskatteloftværdi:	1.510.484 kr.

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	151 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	126 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	126 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 77, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536077  
Ejerudgift/md.: 6.249

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.: 3.852 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 77, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536077  
 Ejerudgift/md.: 6.249

Dato: 13.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	34.635	Kontantpris/udbetaling	255.000
Husforsikring	5.484	Tinglysningsafgift af skødet	32.260
Ejendomsværdiskat	25.766	I alt	288.184
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park vest incl GF Vedbæk Park	6.426		
Ejerudgift i alt 1 år	74.988		

#### 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/landingsseite>

Adresse: Helgas Høj 77, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: 5.095.000

Sagsnr.: 5536077  
 Ejerudgift/md.: 6.249

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.**