

Salgsopstilling

Adresse: Helgas Høj 58, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536058
Ejerudgift/md.: 6.684

Dato: 18.05.2020



Beskrivelse:

Velkommen hjem til dit svanemærkede rækkehus, der er fordelt på to plan med tre soveværelser og et flot Svane Køkken. Her kan du nyde hverdagen i et nabolag med nærhed til by, skov og vand.

Dette rækkehuse byder på hele to terrasser, så du kan få det optimale ud af dagens lyse timer. Glæd dig til at bo i 126 kvm, der er gennemtænkt ned til den mindste detalje, så du og din familie kan føle jer hjemme og godt tilpas. Denne boligtype A i Vedbæk Park Vest indbyder til det gode liv, hvor du skal bruge minimal tid på vedligeholdelse og i stedet mere tid på 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 58, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536058
Ejerudgift/md.: 6.684

Dato: 18.05.2020

Entré

Lige så snart du træder ind i hjemmets entré bliver du mødt af hjemlig hygge, så her er det nemt at føle sig hjemme. I entréen finder du en integreret vaskesøjle, der er gemt pænt bag en væg af skydelåger. På den måde kan du hurtigt vaske og tørre håndklæderne efter en svømmetur i Øresund.

Køkken

Hjemmet byder på et Svane Køkken i høj kvalitet. Her er der god bordplads, så du kan udfolde dine kulinariske evner og invitere gæster til en lækker tre retters menu. Her finder du desuden hårde hvidevare fra Siemens, der alle i høj energiklasse.

Stue

Stuen er hjemmets hjerterum og her samles familien om hyggelige stunder. Rummets kvadratiske form gør det nemt for dig at indrette både en spiseplads samt et sofahjørne. Stuen får et flot lysindfald gennem store vinduespartier og er indrettet med et flot trægulv.

Gæstetoilet og badeværelse

Dette hjem byder på et gæstetoilet og et badeværelse, hvilket giver frihed i hverdagen. I stueetagen finder du et gæstetoilet, der er indrettet i klassisk, nordisk stil. På førstesalen finder du et badeværelse i samme stil. Begge er indrettet med vandbesparende armaturer til fordel for miljøet samt din privat økonomi. Derudover byder badeværelset på førstesalen på en moderne bruseniche.

Værelser

Du finder en separat soveafdeling på førsteetage, der byder på tre soveværelser. Alle værelser er belagt med et flot trægulv, der er varmet op ved hjælp af gulvvarme. På den måde holdes små som store fødder lune når de står op i de kolde vinter måneder.

Terrasser

Hjemmet byder på to terrasser, så du har gode muligheder for at nyde solen. Ud fra stuen finder du en dejlig flisebelagt terrasse, hvor du kan indrette med havemøbler og samle familien om et spil kort i solen. I haven har du også god mulighed for at lave din egen køkkenhave, så du kan dyrke dine egne grøntsager til sommersalaten.

Materialer og interiør

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

Parkering

Som en bonus får du en privat parkeringsplads ude foran hjemmet. Her er det også muligt, efter eget ønske, at tilvælge en carport så din bil er godt beskyttet mod regn og frost. Derudover, byder nabolaget på flere parkeringsmuligheder, så dine gæster kan nemt finde en plads, hvis de skal fordi til en kop kaffe.

Adresse: Helgas Høj 58, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536058
 Ejerudgift/md.: 6.684

Dato: 18.05.2020

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:	5.195.000 kr.
Heraf grundværdi:	1.800.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.477.130 kr.
Grundskatteloftværdi:	1.800.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	144 m ²
Grundareal ifølge:	Landinspektøropmåling
Hovedbyg. bebyg. areal:	126 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
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 58, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536058
Ejerudgift/md.: 6.684

Dato: 18.05.2020

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 58, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 5536058
 Ejerudgift/md.: 6.684

Dato: 18.05.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	41.274	Kontantpris/udbetaling	260.000
Husforsikring	5.484	Tinglysningsafgift af skødet	32.950
Ejendomsværdiskat	24.771	I alt	293.883
Renovation	2.677		
Kontingent til GF Vedbæk Park vest incl GF Vedbæk Park	6.006		
Ejerudgift i alt 1 år	80.212		

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.627 md./ 259.528 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.261 md./ 231.134 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: 18.05.2020

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: 1/8 - 1/2

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 58, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 5.195.000

 Sagsnr.: 5536058
 Ejerudgift/md.: 6.684

Dato: 18.05.2020

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:

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.

Ejendomsmægleren har anslået værdierne i salgsoptillingen ud fra flg. principper
 Der tages udgangspunkt i aktuel kontantpris(udbudspris) og en anslået aktuel grundværdi, der anslås ud fra ejendomsmæglerens, er erfaring for lignende ejendoms grundværdier i samme område, samme størrelse, beliggenhed mv. Såvel aktuel kontantpris som aktuel grundværdi regnes tilbage til 1. kvartal 2002 ved hjælp af kvadratmeterprisudviklingen for Boligmarkedsstatistikken (fra Realkreditrådet, eller BM010, realiseret handelsværdi) for samme boligtype og postnummer. Hvis der ikke er tilstrækkelige data for det pågældende postnummer, benyttes et sammenligneligt postnummer eller kommune. Der regnes tilbage fra senest offentliggjorte kvartal til 1. kvartal 2002 (eller senest offentliggjorte kvartal før). Herved findes estimater for de offentlige vurderinger i 2002. For at finde estimatet for ejendomsværdiskatten i dag, ganges den estimerede ejendomsværdi for 2002 med 1% for værdier op til 3.040.000 kr. og 3% for beløbet herover. Den estimerede grundværdi for 2002 ganges med udviklingen i reguleringsprocenter for 2003 til i dag (den ganges med faktor 2,36) og grundskyldsbetalingen beregnes som det mindste af den aktuelle estimerede grundskyldsværdi gange kommunens grundskyldspromille eller den estimerede grundskyldspromille for 2002 gange 2,36 gange kommunens grundskyldspromille.

Køber er forpligtet til, uden misligholdelsesbeføjelser, at tåle mindre afvigelser i plantegningen på boligen.