

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ralphs Vænge 21, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 28-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart rækkehus centralt i Vedbæk
Da dette rækkehus blev opført i 2018, var det med de naturskønne omgivelser in mente, som på fineste vis er trukket helt med indenfor. Store vinduespartier giver lys og luft samt et skønt kig til det grønne terræn. Boligen breder sig over to fulde plan, og fordelingen af kvadratmeterne er optimal. Dertil er huset totalt indflytningsklart.
Stuen og køkkenet er udført i forening, hvilket giver et godt flow og en skøn rumfornemmelse. Køkkenelementerne er tidløse og opsat på to sider for på bedst mulig vis at udnytte pladsen. I stuearealet er det kigget til skoven og den ugerede terrasse, der udmærker sig.
Stueetagen afrundes af et gæstetoilet og en entré med glimrende opbevaringsløsninger, hvorefter turen går til førstesalen. Her venter et badeværelse foruden tre værelser, der alle har mindst én fransk altan. Terrassen nyder godt af aftensolen og er desuden ganske privat takket være den omkransende hæk samt skoven, der breder sig lige på den anden side. Fortil er der et skur samt mulighed for et hyggeligt gårdmiljø med morgensol.
Nærområdet er spækket med stisystemer, der fører rundt blandt områdets grønne oaser. Maglemose, Trørød Skov og Vedbæk Strand er nogle af de naturrige destinationer, I kan besøge i dagligdagen. Derudover er der ikke andet end en kilometer til skole, indkøbsmuligheder, Vedbæk Station og meget, meget andet.

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.

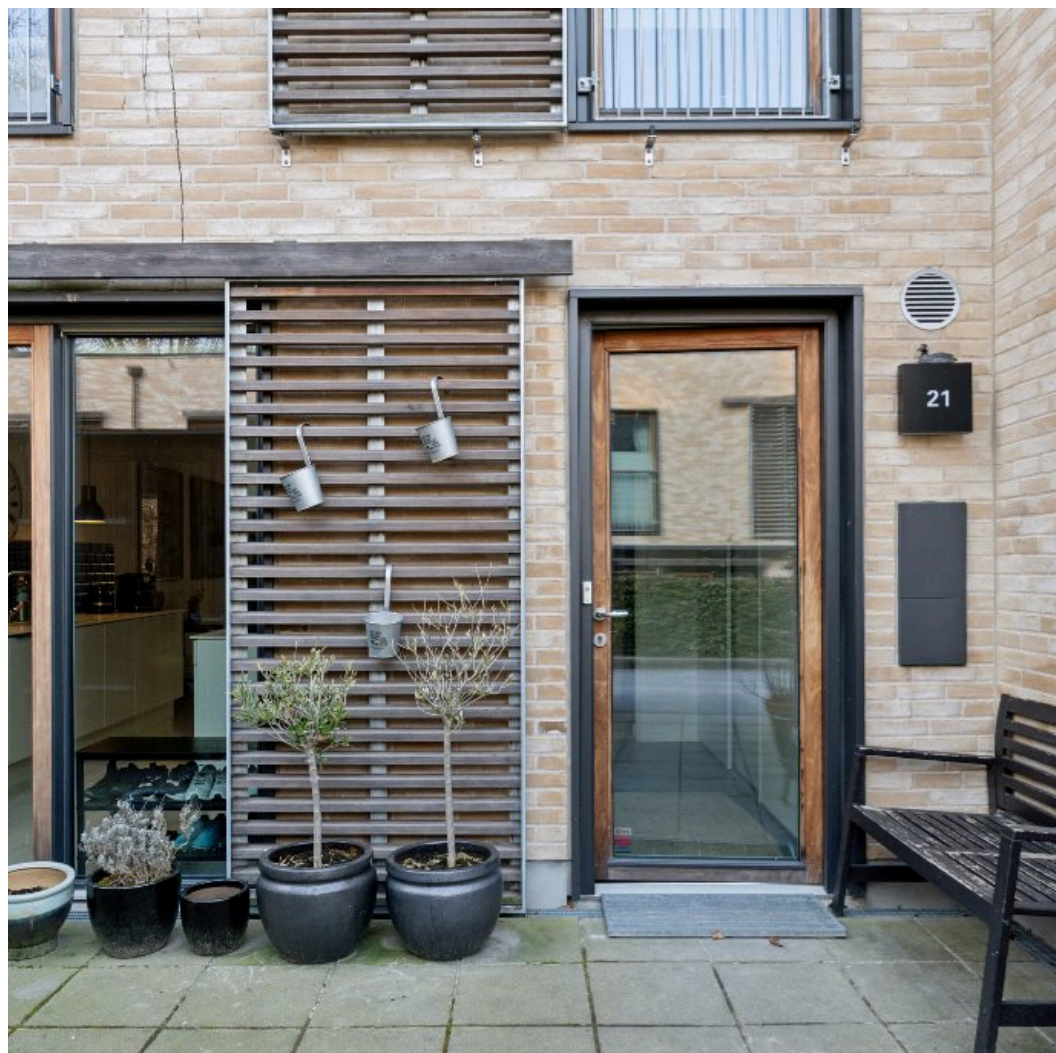
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Kofoed

Adresse: Ralphs Vænge 21, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 28-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

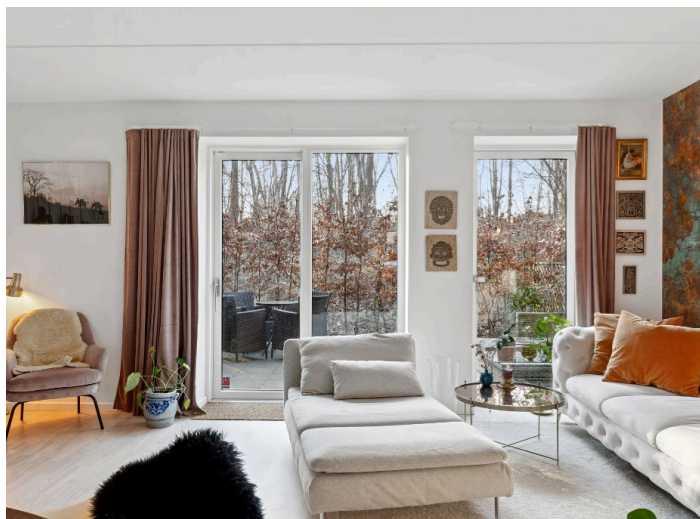
Dato: 30.4.2025



Adresse: Ralphs Vænge 21, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 28-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 30.4.2025



Adresse: Ralphs Vænge 21, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 28-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 30.4.2025



Adresse: Ralphs Vænge 21, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 28-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1kx Vedbæk By, Vedbæk
BFE-nr.: 100134815
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.020.000,00
Grundværdi: 2.053.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.016.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.642.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	109 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	61 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Andre bygninger:	4 m ²
-heraf Udhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.11.1971 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering 4_Z_693
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
2.2.2018 Deklaration for Transformerstation på højst 5m2 og kabler
8.5.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN VEDBÆK PARK ØST
14.6.2019 Udstykning
18.6.2019 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Vedbæk Park

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 249

Grundejerforening:

Grundejerforeningen Vedbæk Park er en del af grundejerforeningen Vedbæk Park Øst og kontingentet betales derfor samlet.

Der findes en frivillig grundejerforening for området, der hedder Vedbæk Grundejer- og beboerforening.

Udgift til medlemskab er ikke medtaget i ejerudgiften.

Der henvises til foreningens hjemmeside for yderligere oplysninger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vedbæk Park

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Emhætte mærke: Thermex

type: Kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: Induktion

type: Komfur mærke: Siemens

type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

type: Vaskemaskine mærke: Siemens

type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ralphs Vænge 21, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 28-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice for oplysning om evt. forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 1.987,00 Forbrug: 903 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmemeforbrug er det i energimærket beregnede varmemeforbrug jf. gældende lovgivning.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Område klassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Kloakseparering

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ikke kendt. Køber opfordres til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

Fælleslån

Der er i grundejerforeningen optaget et fælleslån på kr. 182.000 til etablering af ladestander. Fælleslånet finansieres 100% af driften af ladestanderne og der er derfor ikke en særskilt indbetaling for husejerne.

(fortsættes s. 5)

Adresse: Ralphs Vænge 21, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: kr. 6.495.000

 Sagsnr.: 28-X0002037
 Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.481,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 15.603,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 82,61	Gebyr for registrering af ejerskifte hos grundejerforening
Grundejerforening	kr. 9.180,00	I alt
Husforsikring	kr. 4.559,38	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.,
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 56.445,59	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.631 md./ 427.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.196 md./ 350.354 år v/ 23,78 %
 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ralphs Vænge 21, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: kr. 6.495.000

 Sagsnr.: 28-X0002037
 Ejerudgift/md.: kr. 4.704

Dato: 30.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,11			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,48			0				

Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"
Fjernvarme

Søg på adressen herunder og se om der er planer om at tilbyde fjernvarme:
<https://www.rudersdal.dk/fjernvarme>

Kommuneinformation

Rudersdal Kommune har 57.237 indbyggere i kommunen pr. 01-01-2024. Borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune er 23,36%, mens grundskyldspromillen er 9,5 promille.

Takster 2025 pr. måned for dagtilbud med 12 måneders betaling:

Vuggestue m. madordning: 4.370 kr. pr. måned

Dagpleje m. madordning: 3.780 kr. pr. måned

Børnehave m. madordning: 2.780 kr. pr. måned

Skovbørnehave m. madordning: 3.220 kr. pr. måned