

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 12, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 7.545.000

Sagsnr.: 28-X0001911
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 8.5.2025



Beskrivelse:

Moderne rækkehus med god placering i Vedbæk
Velkommen til dette stilfulde rækkehus på Ralphs Vænge 12, som er fuldstændig indflytningsklart takket være byggeåret 2018. Boligen kendetegnes ved den gennemførte nybyg-stil med rene linjer og pæne materialevalg. Hjemmet har dertil en rar størrelse med 155 boligkvadratmeter i tre plan, som består af et flot køkken, en stue, fire værelser med to garderober samt to badeværelser og et toilet. Her får I således et familievenligt og stort rækkehus i Vedbæk.
I træder indenfor i entréen, som byder på indbygget skabsplads, et toilet til venstre og indgang til stuen lige fremme. Vinkelstuen er rummelig med åben forbindelse til køkkenet, der tilmed har egen udgang til forsiden af huset. Dette tilfører et behageligt lys igennem hjemmet, da også stuen har høje vinduespartier og udgang til en lille terrasse.
Rumfordelingen er gennemtænkt med fire værelser og dermed rig plads til familien. På førstesalen finder I tre af værelserne, hvoraf det ene er med tilhørende garderobe, samt et badeværelse og opgangen til værelset på anden sal. Dette har eget badeværelse, endnu en garderobe og udgang til to lækre altaner, som skaber en oplagt, privat voksenafdeling.
De to øverste terrasser er perfekte til at nyde udsigten over området, samtidig med at der er afskærmet for at sikre privatlivets fred og ro. Fire franske altaner på førstesalen giver desuden en skønt atmosfære på etagen, hvortil terrassen i stueniveau gør det muligt at åbne op til frisk luft i opholdsrummene.
Rækkehuset ligger på et lukket vænge ud til naturomgivelser. Herfra har I nem adgang til et stisystem, der tager jer op til den smukke Folehave Skov. I kan således drage fordel af naturens omgivelser nær hjemmet, ligesom kysten ud til Nivå Bugt, Vedbæk Strand og Vedbæk Havn snildt nås på gåben eller cykel. De praktiske faciliteter i hverdagen er der også styr på med Vedbæk Skole og de tilhørende idrætsfaciliteter, Børnehuset Bøgehøjen, Vedbæk Station og indkøb inden for omtrent en kilometer.

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.

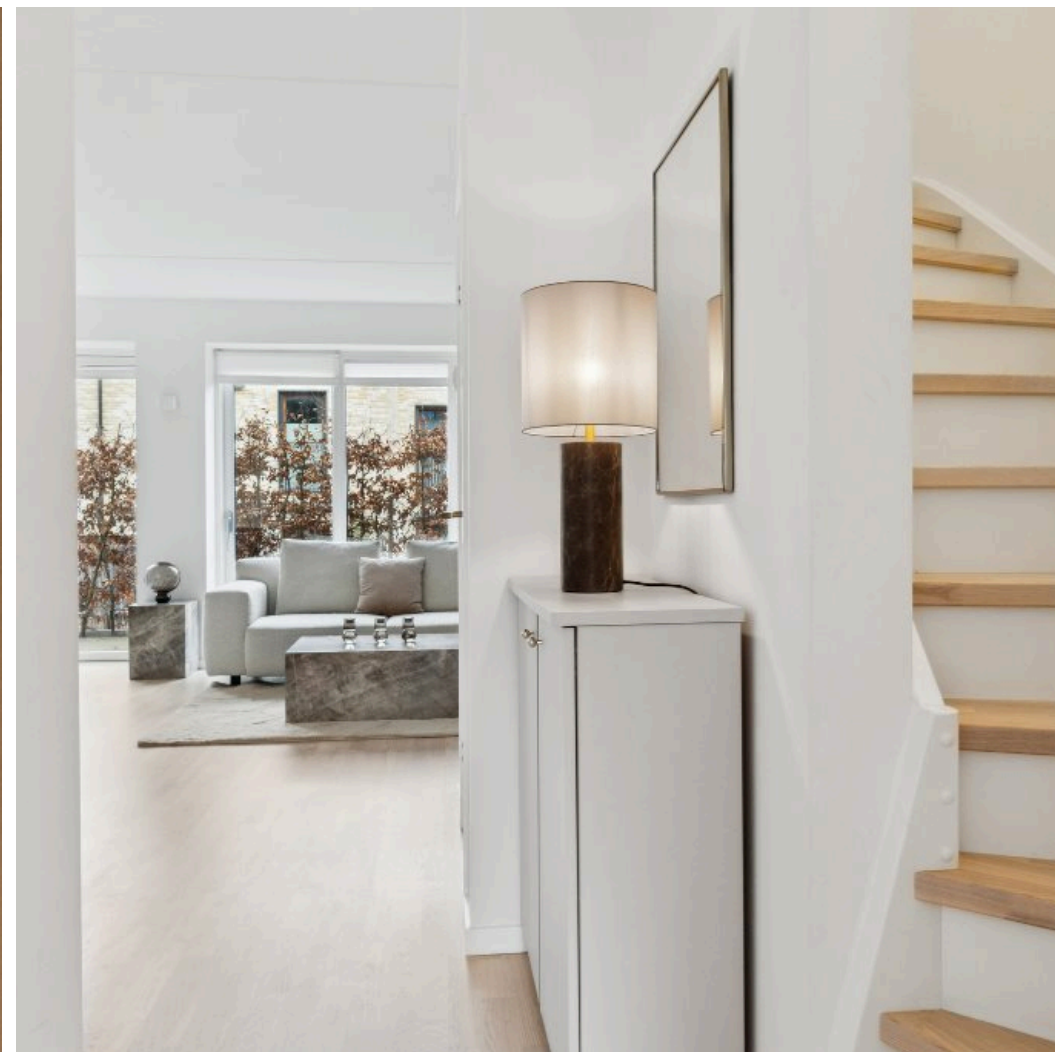
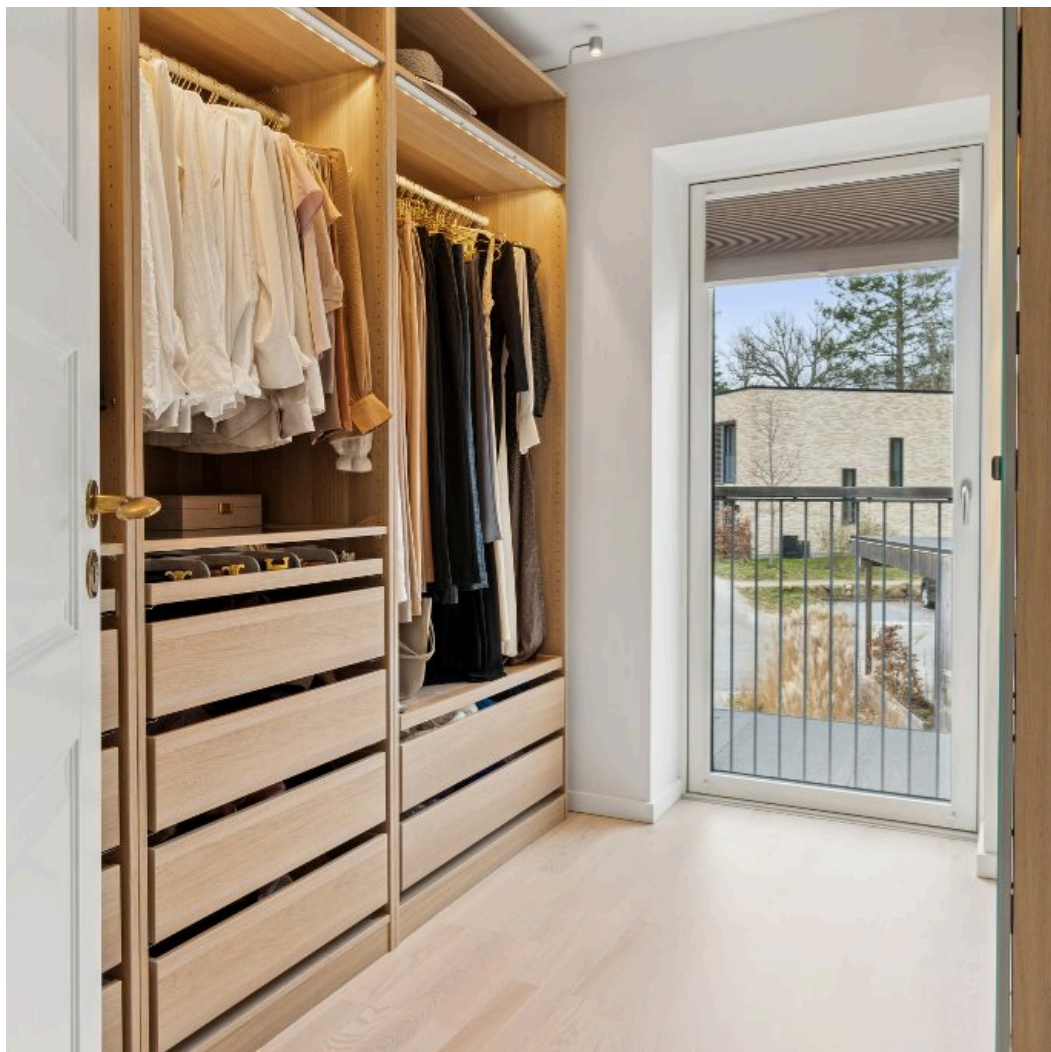
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Kofoed

Adresse: Ralphs Vænge 12, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 7.545.000

Sagsnr.: 28-X0001911
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

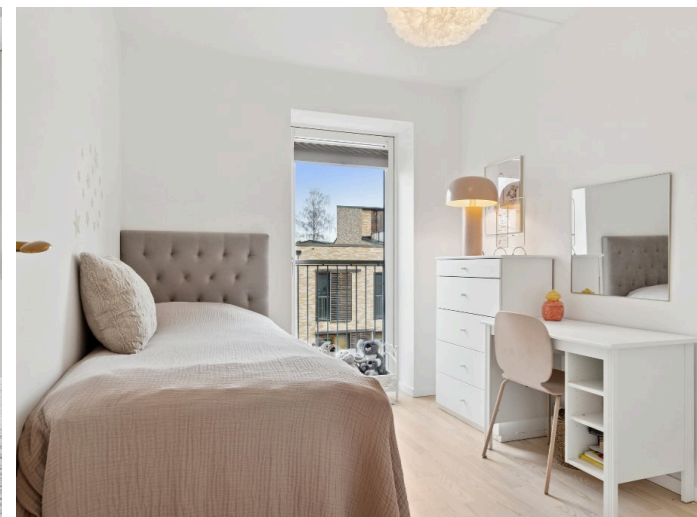
Dato: 8.5.2025



Adresse: Ralphs Vænge 12, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 7.545.000

Sagsnr.: 28-X0001911
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

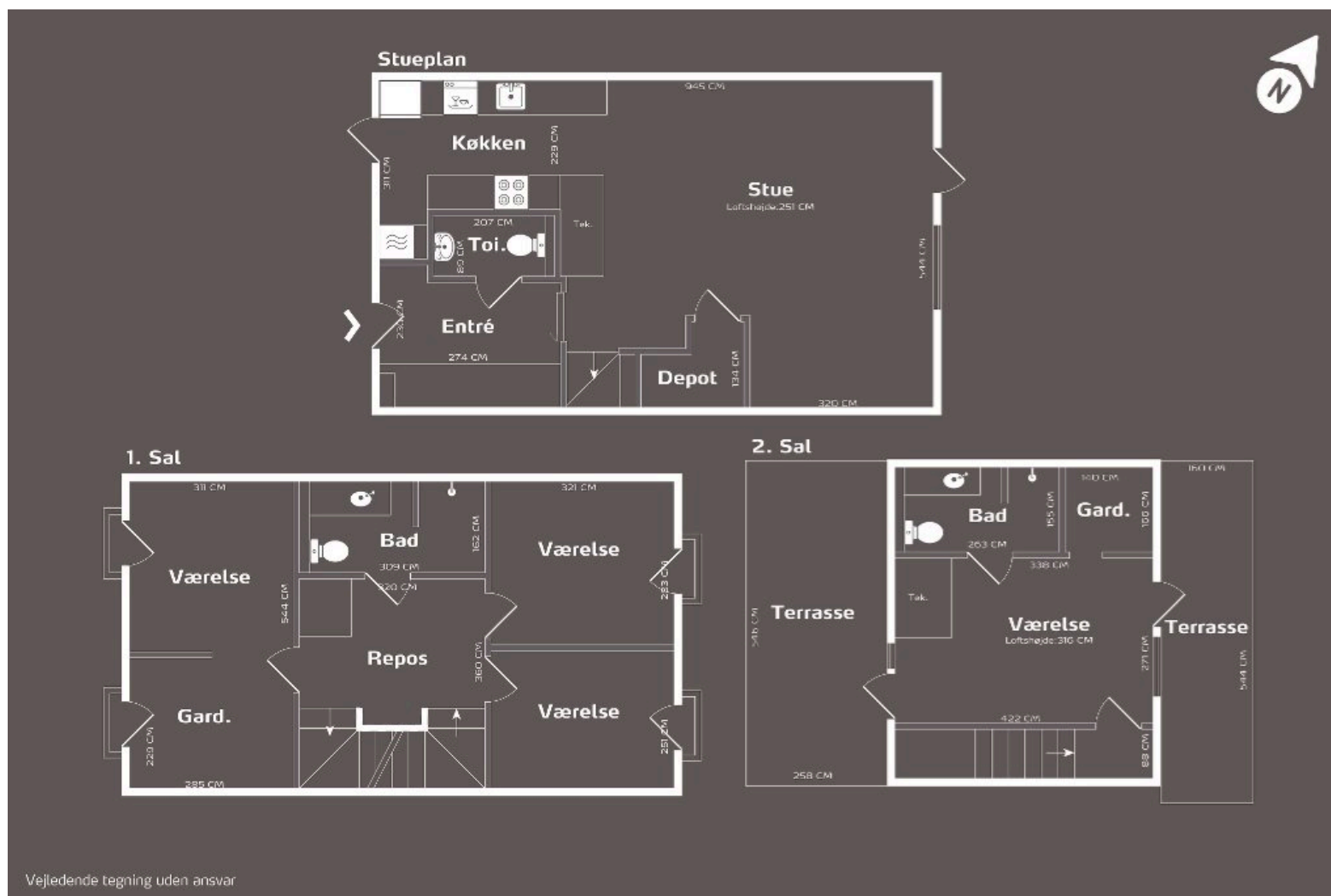
Dato: 8.5.2025



Adresse: Ralphs Vænge 12, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 7.545.000

Sagsnr.: 28-X0001911
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 8.5.2025



Adresse: Ralphs Vænge 12, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 7.545.000

Sagsnr.: 28-X0001911
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1iu Vedbæk By, Vedbæk
BFE-nr.: 100134787
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: 6.379.000,00
Grundværdi: 2.233.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.103.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.786.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Samsung
type: Kogeplade mærke: Witt
type: Emhætte mærke: Witt
type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	109 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	62 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	155 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
4.3.2019 VEDLIGEHOLDELSE AF YDERMUR MELLEM EJENDOMME
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

Bevaringsværdi

Jf. Rudersdal kommune er ejendommen ikke bevaringsværdi.

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: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Ralphs Vænge 12, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 7.545.000

Sagsnr.: 28-X0001911
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 8.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Jf. police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.523,00 Forbrug: 1.147 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Kloakseparering

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ikke kendt, men baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderes det, at dette arbejde i gennemsnit vil koste en parcelhusejer cirka 60.000 kr. og beboere i etageejendomme i gennemsnit ca. 5-10.000 kr. Vi opfordrer køber 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 ladestanderne. Fælleslånet finansieres 100% af driften af ladestanderne og der er derfor ikke en særskilt indbetaling for husejerne.

Adresse: Ralphs Vænge 12, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: kr. 7.545.000

 Sagsnr.: 28-X0001911
 Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 26.026,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 16.971,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.137,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 6.539,00	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 83,15	
Grundejerforening	kr. 9.180,00	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, ejer pantebreve, sikkerhed til grundejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 62.936,47	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.320 md./ 495.842 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.859 md./ 406.313 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: 8.5.2025. 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:** Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen på kr. 10.000.

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ralphs Vænge 12, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: kr. 7.545.000

 Sagsnr.: 28-X0001911
 Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 8.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.506.000,00	1.506.000,00	1.509.162,60	DKK	3,83	66.658,56	29,00	2,42				

Fjernvarme

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