

Salgsopstilling

Adresse: Plantagekrogen 20, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.495.000

Sagsnr.: AR104
Ejerudgift/md.: 8.766

Dato: 28.01.2016



Beskrivelse:

Beliggende for enden af en hyggelig og børnevenlig villavej, tæt på den åbne skønne natur omkring Trørød, ligger denne smukke og moderne villa, med plads til den store familie. Området byder på de bedste skoler og institutioner og huset ligger tæt på Vedbæk Strand og by samt få minutters kørsel til motorvejen, hvorfra der kun er 20 minutter ind til København.

211 kvm fordelt på en smuk stue med et stort lysindtag fra både forhave og terrasse, et stort multifunktionelt køkken-alrum som udvides, når der åbnes op mod den store træterrasse. Et skønt stort master soveværelse med badeværelse en suite. Derudover 4 soveværelser, badeværelse og stort funktionelt bryggers med alle faciliteter samt garderobeplads.

Det overordnede arkitektoniske greb i dette U-hus er samlingspunktet i midten, hjertet af huset, bestående af køkken-alrum og den store terrasse samt et fokus på de mange ad- og udgange hertil. Dernæst det lange stræk med værelserne perfekt placeret mod nordøst. Stilen er minimalistisk og moderne, men med varme materialer som giver villaen liv og sjæl.

Velkommen indenfor!

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: Jacob Roesen Mikkelsen

Adresse: Plantagekrogen 20, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.495.000

Sagsnr.: AR104
Ejerudgift/md.: 8.766

Dato: 28.01.2016

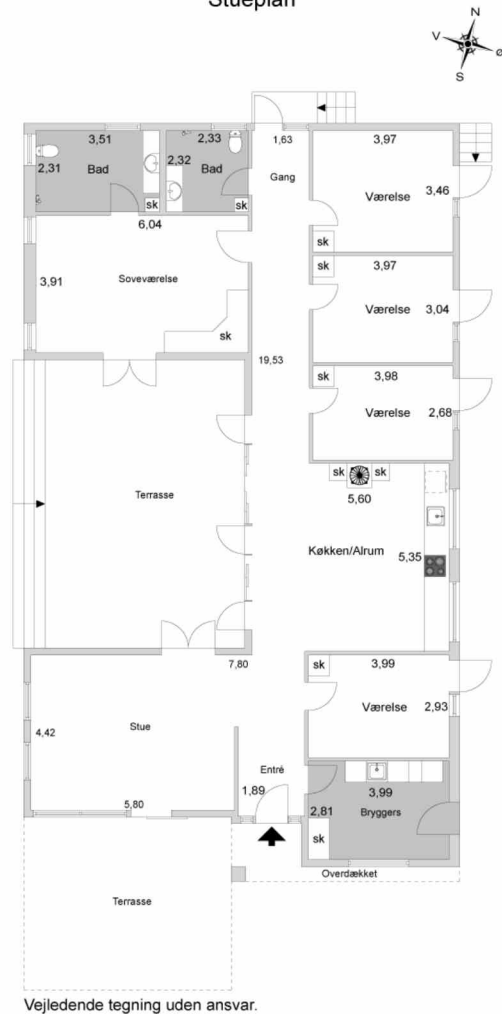
Smukt U-hus med stor terrasse hævet over terræn. Huset er skabt med fokus på udnyttelse og adgang til de skønne udendørsarealer. Grundarealet er på 1204 kvm. 211 kvm fordelt på entré, som åbner op til køkken- alrum og stue. Fra stuen findes udgang til terrasserne i forhaven og i det indre gårdrum. Det store køkken er med indbyggede stålelementer. I køkkenet er der indrettet spiseplads. Dernæst et stort soveværelse med større badeværelse en-suite. Derudover rummer villaen en åben fordelingsgang med udgange i begge ender til hhv. forhave og den nordvendte have, 4 soveværelser mod nordøst, badeværelse og stort funktionelt bryggers med alle faciliteter samt garderobeplads. Hele huset har brede plankegulve og varme i gulvet.

Adresse: Plantagekrogen 20, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.495.000

Sagsnr.: AR104
Ejerudgift/md.: 8.766

Dato: 28.01.2016

Stueplan



Adresse: Plantagekrogen 20, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.495.000

Sagsnr.: AR104
Ejerudgift/md.: 8.766

Dato: 28.01.2016

Ejendomsdata:

Eiendommen

[illegible]

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2014
Offentlig ejendomsværdi:	3.900.000 kr.
Heraf grundværdi:	2.930.900 kr.
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.900.000 kr.
Grundskatteløftværdi:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.204 m ²
- heraf vej	0 m ²
Grundareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Hovedbyg. bebyg. areal:	211 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	211 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Amerikaner køle- og fryserkab, komfur, indbygningsovn, emhætte, opvaskmaskine, vaskmaskine og tørretumbler.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutur:

Se: Arkiveret.

Nr. 1 lyst d. 28.11.1958 lbnr. 13364-04 anm byrder Landvæsenskommissionskendelse
Filnavn: 4_C_628

Nr. 2 lyst d. 03.09.1959 lbnr. 11114-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej, mv, bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Filnavn: 4_AY_370

Nr. 3 lyst d. 03.09.1959 lbnr. 11115-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_AU_469

Nr. 4 lyst d. 23.11.1959 lbnr. 14758-04 Dok om vej mv Filnavn: 4_AY_370

Nr. 5 lyst d. 03.06.1960 lbnr. 6030-04-S0001 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 4_AU_469

Nr. 6 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas Filnavn: 4_AP_349

Nr. 1 lyst d. 28.11.1958 lbnr. 13364-04 anm byrder Landvæsenskommissionskendelse
Filnavn: 4_C_628

Nr. 2 lyst d. 03.09.1959 lbnr. 11114-04 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej, mv, bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Filnavn: 4_AY_370

Nr. 3 lyst d. 03.09.1959 lbnr. 11115-04 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 4_AU_469

Nr. 4 lyst d. 23.11.1959 lbnr. 14758-04 Dok om vej mv Filnavn: 4_AY_370

Nr. 5 lyst d. 03.06.1960 lbnr. 6030-04-S0001 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 4_AU_469

Nr. 6 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6897-04 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas Filnavn: 4_AP_349

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Her henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Plantagekrogen 20, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.495.000

Sagsnr.: AR104
Ejerudgift/md.: 8.766

Dato: 28.01.2016

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende, i byzone, klassificeres området som lettere forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.360 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr/Gulvvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. Der manglede stikkontakter ved tidspunktet for elinstallationsrapporten. Stikkontakterne er nu monterede.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 27.03.2015 med energiklassifikation: C.

Adresse: Plantagekrogen 20, 2950 Vedbæk Kontantpris: 6.495.000		Sagsnr.: AR104 Ejerudgift/md.: 8.766	Dato: 28.01.2016
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	46.284	Kontantpris/udbetaling	6.495.000
Ejendomsværdiskat	56.200	Tinglysningsafgift af skødet	40.660
Rottebekæmpelse	94		
Vintervedligehold 2016	384	I alt	6.535.660
Grundtakst genbrugsordning 1 st	950		
Grundtakst farligt affald 1 stk	81		
Tømning af stativ en gang om ugen 1 st	975		
Tømning af lille stativ en gang om ugen 1 stk	225		
Ejerudgift i alt 1 år	105.194		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ingen	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 325.000 Brutto ekskl. ejerudgift 31.436 md./ 377.235 år Netto ekskl. ejerudgift 25.830 md./ 309.963 år v/26,06%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 28.01.2016

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.

Adresse: Plantagekrogen 20, 2950 Vedbæk
Kontantpris: 6.495.000

Sagsnr.: AR104
Ejerudgift/md.: 8.766

Dato: 28.01.2016

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering