

CARLSSON L I V I N G
EJENDOMSMÆGLER & VALUAR



Baneskellet 52, 2950 Vedbæk

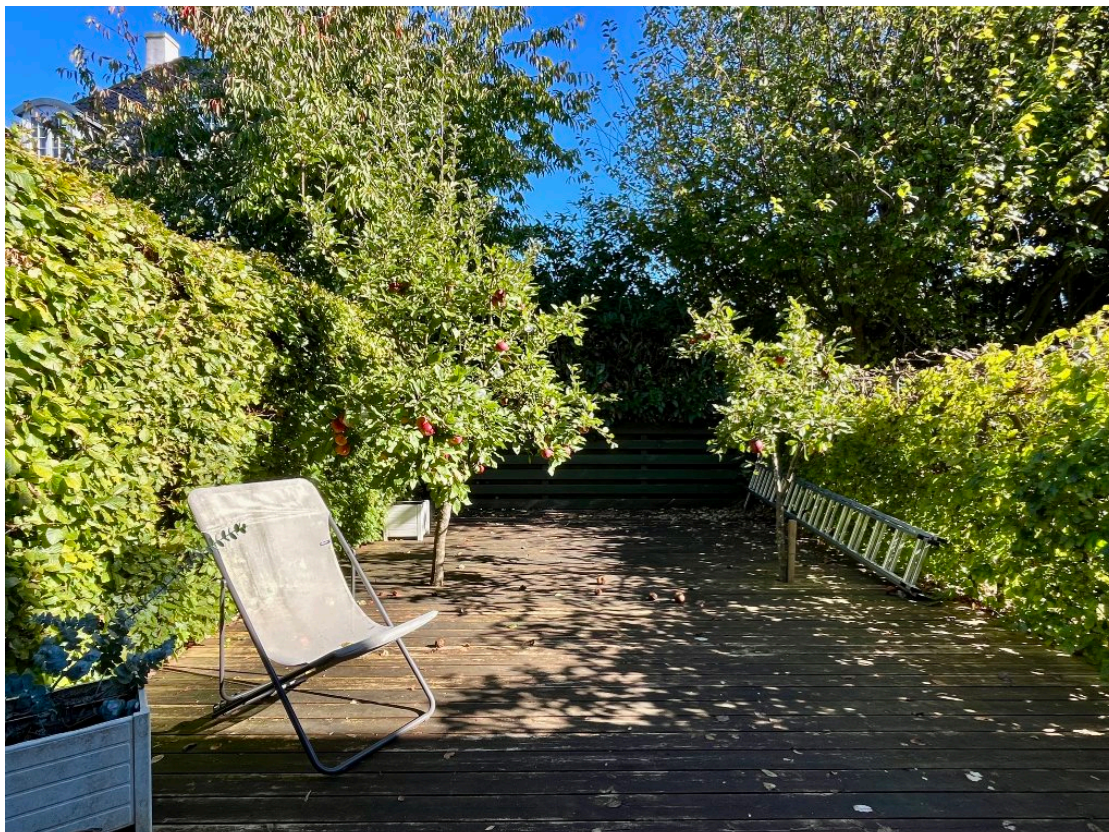
Salgsopstilling

Formulærens 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: Baneskellet 52, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 18950000560
Ejerudgift/md.: kr. 5.921

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Moderne byhus midt i Vedbæk

Rummeligt arkitekttegnet rækkehus midt i Vedbæk med skøn have lige i smørhullet af Vedbæk, med kort afstand til havnen og stranden samt den hyggelige lille handeleggade med caféer og små butikker.

Den lyse og indbydende bolig fremtræder moderne og stilren med højt til loftet og en god planløsning uden spildplads. Skøn aflukket og atmosfærefyldt forhæng med dejlig solrig terrasse med eftermiddags- og aftensol samt plads til cykler og redskabsskur. Derudover skøn baghave/lounge, som er en sand oase med masser af sol og hyggelig stemning.

Via entré med garderobe er der adgang til stort lyst køkken/alrum med udgang til terrassen - køkkenet er helt nyt og fremtræder smart og funktionelt. Hyggelig lys opholdsstue ligeledes med udgang til terrasse og kig til haven. Godt bryggers/gæstetoilet med vaskesøjle samt super anvendeligt depotrum under trappen.

1. salen er særdeles veldisponeret med stort møblerbart repos med ovenlys. Stort soveværelse med udgang til solrig altan (dette værelse kan opdeles i 2 værelser). Derudover endnu et godt lyst soveværelse, samt badeværelse med brus.

Ejendommen har netop gennemgået en gennemgribende opdatering, så den fremtræder flot, indbydende og indflytningsklar.

En rigtig dejlig bolig i perfekt stand med alt inden for rækkevidde.

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.

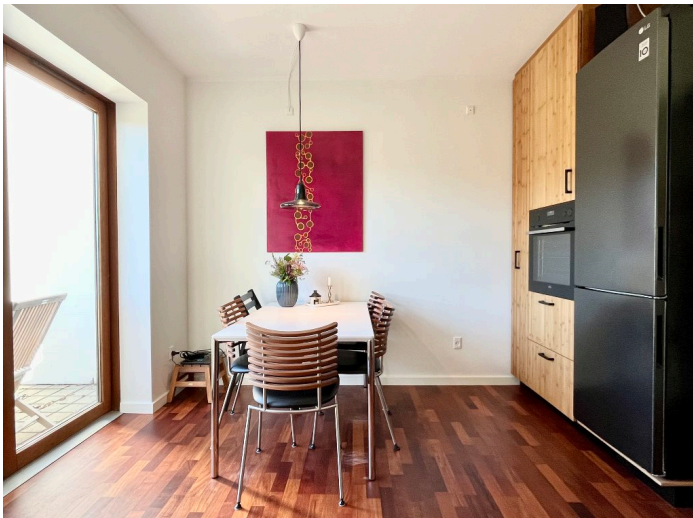
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Daniel Carlsson

Adresse: Baneskellet 52, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 18950000560
Ejerudgift/md.: kr. 5.921

Dato: 31.3.2025



Adresse: Baneskellet 52, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 18950000560
Ejerudgift/md.: kr. 5.921

Dato: 31.3.2025



Adresse: Baneskellet 52, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 18950000560
Ejerudgift/md.: kr. 5.921

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 37ap Vedbæk By, Vedbæk
BFE-nr.: 8958154
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se boligdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.088.000,00
Grundværdi: 3.663.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.670.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.930.400,00

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

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	169 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	52 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	5 m ²
-heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.4.2000 anm hæftelser Dekl. ang jernbanedrift, kabler, hegn, bevoksning m.v. Till anden ejd.
8.2.2001 Dok om støjskærm og støjvold, vedlige- holdelse mv
1.8.2001 anm hæftelser Dok om spildevandsledning, færdselsret mv
18.9.2001 anm hæftelser Vedtægter for Grundejerforeningen "Banessellet"
18.9.2001 anm hæftelser Dok om grundejerforening, vedligeholdelse af vej, nedsivningsanlæg og fællesantenneanlæg mv.
4.4.2002 Tillæg til vedtægter lyst 18.9.2001
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: E/F Baneskellet
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Baneskellet 52, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 18950000560
Ejerudgift/md.: kr. 5.921

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til ejendommens nuværende police samt evt. forsikringstilbud. Præmien er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber er særligt opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige aftaler og rabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Køber er således opfordret til at indhente eget forsikringstilbud. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmien i det tilbud køber indhenter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.700,00 Forbrug: 673 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeudgiften: Køber er bekendt med, at udgiften til varme stammer fra oplysningerne i Energimærket. Det faktiske varmeforbrug fremadrettet afhænger af købers forbrugsvaner. En stigning i varmeudgiften er således sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening: Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forhandling og Tilbudsgivning

Køber er SÆRLIGT opmærksom på, at i forbindelse med forhandling og tilbudsgivning på ejendommen, er Sælger først endeligt bundet af sit tilbud/accept når Sælger underskriver på Købsaftalen. Køber accepterer dette forhold og er bekendt med Sælgers muligheder for at sælge ejendommen til anden side så længe Sælger IKKE har underskrevet på en Købsaftale.

Adresse: Baneskellet 52, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 18950000560
Ejerudgift/md.: kr. 5.921

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 28.919,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.850.000,00
Grundskyld 2023	kr. 28.131,84	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.515,50
Husforsikring	kr. 5.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	36.950,00
Div. off. afgifter	kr. 500,00	I alt	kr.	5.894.465,50
Renovation	kr. 5.500,00			
Grundejerforening	kr. 2.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 71.050,88			

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.146 md./ 385.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.341 md./ 316.097 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: 31.3.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Baneskellet 52, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 18950000560
Ejerudgift/md.: kr. 5.921

Dato: 31.3.2025

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:

Ingen, jf. sælgers oplysninger.

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	4,09			0				

Ny Ejendomsvurdering

Boligbeskatningen er omlagt i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.