


Adresse Immortellevej 12, 2950 Vedbæk	Sag nr. 20112811	Dato 05-01-2012
Kontantpris 28.000.000 Udbetaling 1.400.000 Brutto pr. md. 156.922 Netto pr. md. 135.778 v/ 31,12		
Beskrivelse: Vedbæk - Direkte til Øresund For enden af Immortellevej, helt ugenert og direkte til Øresund, ligger villaen "Østerstrand" opført i 1953 på en bred udsigtsgrund på 3690m2 med egen strand. Villaen er tegnet af arkitekt Erik Chr. Sørensen og har tilhørt samme familie siden dens opførelse. Privat ankomstvej med garage og dobbelt carport byder velkommen til ejendommen der indeholder ca. 400 m2 bolig i 2 etager med et væld af fine detaljer med selvstændig domestikbolig på ca. 70 m2.		
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 rådgiver.		
Ejendomsmæglerens oplysning til parterne Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andre: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej jf. side 2	Modtager ejendomsmægleren vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annonce-ring eller andet: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej jf. side 2	Har ejendomsmægleren, dennes nærtstående eller ansatte en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytningen til omsætning af fast ejendom: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej Hvis ja, hvilke:

Adresse **Immortellevej 12, 2950 Vedbæk**

Sag nr. **20112811**



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse **Immortellevej 12, 2950 Vedbæk**

Sag nr. **20112811**

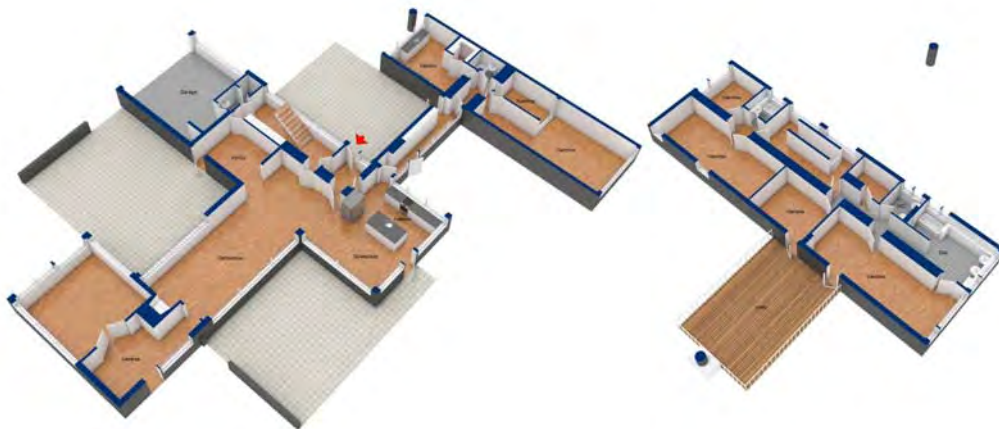


Adresse **Immortellevej 12, 2950 Vedbæk**

Sag nr. **20112811**

Stueplan

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse Immortellevej 12, 2950 Vedbæk		Sag nr. 20112811	
<p>For enden af Immortellevej, helt ugenert og direkte til Øresund, ligger villaen "Østerstrand" opført i 1953 på en bred udsigtsgrund på 3690m² med egen strand. Villaen er tegnet af arkitekt Erik Chr. Sørensen og har tilhørt samme familie siden dens opførelse. Privat ankomstvej med garage og dobbelt carport byder velkommen til ejendommen der indeholder ca. 400 m² bolig i 2 etager med et væld af fine detaljer samt selvstændig domestikbolig på 45 m². Hall, gæstetoilet, stort moderne køkken-alrum i åben forbindelse til suveræn opholdsstue med pejs og panoramaudsigt over Øresund og Hven, tv-stue, kontor. 1. sal., fordelingsgang, forældreafdeling: soveværelse med udgang til stor tagterrasse ligeså med udsigt, badeværelse og påklædningsværelse. Børneafdeling med 3-4 værelser med eget badeværelse. Fra køkkenet er der adgang til domestikafdeling der indeholder stort grovkøkken, værelse med udsigt, kammer samt selvstændig udgang henholdsvis til haven og ankomstpladsen. Udvendig nedgang til kælder under domestikfløjen der byder på flere gode opbevaringsrum, vinkælder og fyrrum med naturgas. Husets placering på grunden, bevirker at der er et fantastisk lysindfald og udsigt til Øresund fra de fleste rum i huset. Haven er velplejet og der er flere gode terrasser hvor både aftensolen og udsigten over Øresund kan nydes. Ejendommen trænger til renovering.</p>		Tekniske oplysninger	
Tilbehør		Byggeår: 1953/1978	
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):		Gulv: Træ	
Efter aftale.		Isolering: Henv. til energimærke	
		Loft: Pudsede/træ	
		Ydermur: Træbeklædning	
		Tag: Tagpap	
		Vinduer: 2-lags	
		Antal rum: 14	
		Vand: Offentlig	
		Vej: Offentlig	
		Kloak: Offentlig	
		El:	
		Opvarmningsform: Naturgas	
		Varmeinstallation: Centralvarme	
		Antenneforhold: Privat	
		Planforhold: 03.08.56+tillæg 26.07.62	
		Øvrige oplysninger	

Adresse Immortellevej 12, 2950 Vedbæk				Sag nr. 20112811				Dato 05-01-2012					
Kontantpris 28.000.000		Udbetaling 1.400.000		Brutto/md. 156.922		Netto/md. 135.778		v/ 31,12% .					
Bruttoudgift/ejerudgift 1. år			Kontant	Finansieret	Oplysning om brutto/netto udgift								
Prioritetsydelse			0,00	1.761.390,02	Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse. I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige. 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 ejendoms-kategori 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. For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter op-rundet til nærmeste kvarte procent point. Særlige oplysninger om standardfinansieringen:								
Renovation			3.075,00	3.075,00									
Ejendomsskat 2012			107.368,43	107.368,43									
Skorstensfejning			400,00	400,00									
Grundejerforening, anslået			2.000,00	2.000,00									
Forsikringer, anslået			8.500,00	8.500,00									
Rottebekæmpelsesafgift			80,00	80,00									
Vandmålerleje			250,00	250,00									
Bruttoudgift 1. år			121.673,43	1.883.063,45									
Nettoudgift 1. år			Kontant	Finansieret									
Frdrag (renter, bidrag, fradragkonto)			0,00	-1.304.383,18									
Frdrag i alt				-1.304.383,18									
Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 31,12 %			0,00	-405.924,05									
Ejendomsværdiskat			152.200,00	152.200,00									
Skat, overskud/underskud 1. år			152.200,00	-253.724,05									
+ Bruttoudgift 1. år			121.673,43	1.883.063,45									
Nettoudgift 1. år			273.873,43	1.629.339,40									
Kontantbehov ved køb			Kontant	Finansieret	Gæld udenfor købesummen								
Kontantpris/udbetaling			28.000.000,00	1.400.000,00	Ingen								
Tinglysningsafgift af skøde, anslået			169.400,00	169.400,00									
Omkostninger til berigtigelse af skødet, anslået			10.000,00	10.000,00									
Ialt			28.179.400,00	1.579.400,00	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve								
					Ejerpantebreve kr.								
					Afgiftspantebreve kr.								
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser													
Långiver/art	Realkre-ditttype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant-regulering
						/							
						/							
						/							
						/							
						/							