



Kong Georgsvej 5A, 2.

2950 Vedbæk

PRIS	15.700.000
UDBETALING	785.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	89.343
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	72.611
EJERUDGIFT (MD.)	8.261
BOLIGAREAL	204 m ²
ETAGE	2
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	36510000278
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A2015

Salgsopstilling

Adresse: Kong Georgsvej 5A, 2., 2950 Vedbæk
Kontantpris: 15.700.000

Sagsnr.: 36510000278
Ejerudgift/md.: 8.261

Dato: 26.3.2024



Beskrivelse:

Nyistandsat liebhaveri i Vedbæk – projekt fuld af unik historie og arkitektur

Har I hørt om Kong Georg? Han var den næstældste søn af den danske Kong Christian 9., og mellem 1863 og 1913 regerede han Grækenland. Og der er sandelig også noget majestætisk over dette spændende projekt – nyrenoveret liebhaveri med et smukt, arkitektonisk og æstetisk udtryk, aldeles attraktivt beliggende i Vedbæk. Velkommen til.

Der er tale om fire lejligheder, én på hver etage, som hver især byder på en bemærkelsesværdig detaljerigdom og gennemført luksus. Det her er med andre ord pakkelsen til de kvalitetsbevidste købere, der drømmer om lige dele funktionalitet og æstetisk charme, som man ikke kan købe fra nyt. Denne eftertragtede balance kommer med alt fra elevator, balkoner og altaner, alt efter hver enkelt boligs placering i den smukke ejendom, som desuden har hævet sig stateligt på den over 2.000 m2 store grund lige siden år 1900.

Haven er velholdt og er prydet med smuk, gammel beplantning. Dertil hører bl.a. den eksklusive brugsret til terrasser, to private parkeringspladser til hver lejlighed forberedt til ladestander og desuden ganske fornuftig opbevaringsplads i eget skur. Glæd jer allerede til solvarme fredelige stunder i rammerne af dansende løvtræer og høj hæk.

De kvalitetsbevidste øjne vil lægge sig på det flotte indgangsparti, de store, småsprossede vinduesfag, den fine gesims, og den røde tråd går også flot igennem de lyse, åbne boligarealer.

I har en gennemført boligoplevelse i vente med højt til loftet, varme toner i de smukke sildebensgulve og alt i alt en fantastisk herskabelighed med stukkatur, karnap og dertilhørende strømlinede elementer i de store, åbne rum. Boligoplevelsen består med andre ord af kompromisløst kvalitetsbyggeri med storhed og pragt; gennemgribende renoveret med øje for ejendommens oprindelige stil – og samtidig moderniseret i eksklusive materialer. Omgiv jer selv i hverdagsluksus!

Bedre endnu bliver det med en adresse i et nørmeråde, der i det hele taget er kendetegnet ved eksklusive, stilfulde, velholdte og ikke mindst klassiske villaer. Der er således atmosfære over lokalområdet her i det gamle Vedbæk, hvor original charme og naturlig skønhed endvidere findes i engene, skovene, samt ved vandet og på stranden. De naturskønne omgivelser og den kulturelle betydning skal I på opdagelse i; mod den imponerende kystlinje med vue over strandene og sejlermiljøet ved lystbådehavnen, atmosfæren ved restaurant- og cafélivet. Kort sagt en strålende kombination af historisk arv og moderne faciliteter. Derudover er det værd at nævne den gode infrastruktur, herunder Kystbanen og nærheden til København: I bil er der ikke engang en halv time til Middelalderhøjen – kernen af København

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.

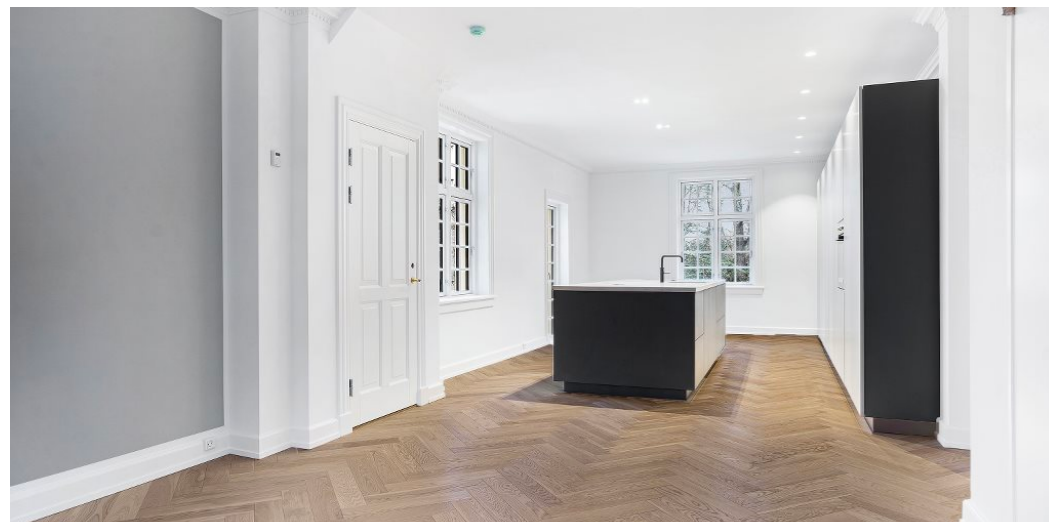
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Stenkjær

Adresse: Kong Georgsvej 5A, 2., 2950 Vedbæk
Kontantpris: 15.700.000

Sagsnr.: 36510000278
Ejerudgift/md.: 8.261

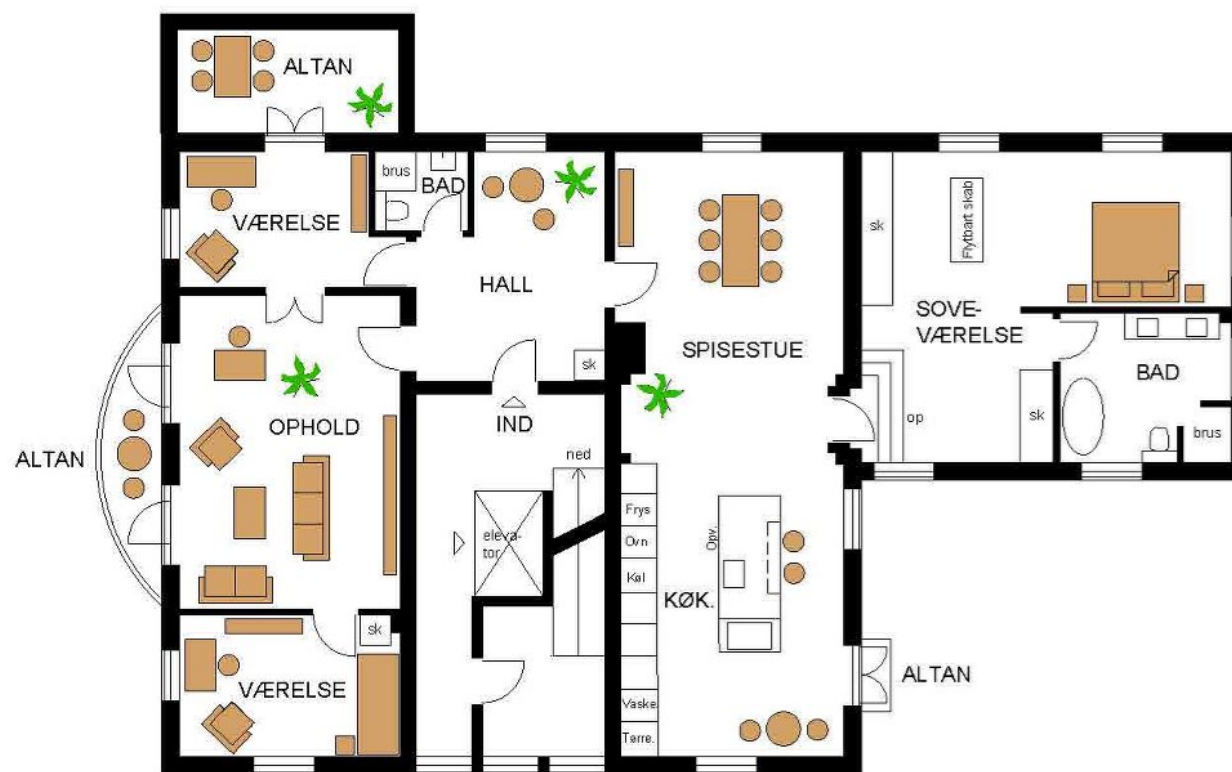
Dato: 26.3.2024



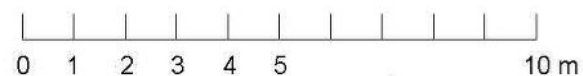
Adresse: Kong Georgsvej 5A, 2., 2950 Vedbæk
Kontantpris: 15.700.000

Sagsnr.: 36510000278
Ejerudgift/md.: 8.261

Dato: 26.3.2024



2. SAL



Adresse: Kong Georgsvej 5A, 2., 2950 Vedbæk
Kontantpris: 15.700.000

Sagsnr.: 36510000278
Ejerudgift/md.: 8.261

Dato: 26.3.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Hørsholm Kommune
Matr.nr.: 3G Smidstrup By, Rungsted
BFE-nr.: 2381445
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fællesprivat kloaksystem tilsluttet forsyningens kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900 / 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.941.510,00
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.353.208,00
Grundlag for grundskyld:

* 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 lejligheden værende hårde hvidevarer medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 191 m²
Heraf tinglyst boligareal: 191 m²
BBR-boligareal: 204 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 201/939
Adm. fordelingstal: 201/939
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 - 08.12.1819 Dok om udvisning af statsskoene er frafaldet
Nr. 2 - 31.08.1866 Dok om vej mv, vedr. 3E,3G, 3X
Nr. 3 - 23.12.1904 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. vedr. 3E, 3G
Nr. 4 - 20.03.1908 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. vedr. 3X
Nr. 5 - 06.06.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. vedr. 3X
Nr. 6 - 12.11.1920 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 7 - 25.04.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning vedr. 3X
Nr. 8 - 01.07.1942 Fjernelsesdeklaration vedr. 3E, 3G, 3X
Nr. 9 - 26.07.1962 Byplanvedtægt, tillæg vedr. 3E, 3G, 3X
Nr. 10 - 29.03.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv.

Byplanvedtægt nr. 2, Lokalplan nr. 143 og Lokalplan nr. 171 er gældende for ejendommen.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med kommende tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 30.000,-.

Fordelingstal

Lejlighedens fordelingstal i ejerforeningen udgør 201/939. Fordelingstallet i forhold til matriklen, hvor bygningen Kong Georgsvej 5B desuden er beliggende, udgør 201/1096. Der er ingen forbundne udgifter mellem Kong Georgsvej 5B og ejerforeningen Kong Georgsvej 5A

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

2 parkeringspladser (P5 og P6), Skur nr. 3, Terrasse nr. 4

Adresse: Kong Georgsvej 5A, 2., 2950 Vedbæk
Kontantpris: 15.700.000

Sagsnr.: 36510000278
Ejerudgift/md.: 8.261

Dato: 26.3.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.254,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmepumpe

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Miljøstatus

Køber er oplyst om at ejendommen er beliggende i et område, som af kommunen er områdeklassificeret som lettere forurennet. (gældende for de fleste byzone-ejendomme i Danmark) Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Arealer

Køber er gjort opmærksom på, at arealer oplyst i salgsopstillingen er hentet fra sælgers landinspektør, der har opmålt lejligheden i forbindelse med opdeling af ejendommen.

Bevaringsværdi

Ejendommen har en bevaringsværdig på 2. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Om boligskat

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har sælgers advokat anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen. Der er ingen anslået grundværdi.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Kong Georgsvej 5A, 2., 2950 Vedbæk
 Kontantpris: 15.700.000

Sagsnr.: 36510000278
 Ejerudgift/md.: 8.261

Dato: 26.3.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat Anslået	32.401,36	Kontantpris/udbetaling	15.700.000,00
Grundskyld Anslået	28.301,00	Tinglysningsafgift skøde	96.050,00
Fællesudgifter Anslået	38.224,00	I alt	15.796.050,00
Miljø Anslået	200,00	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, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr	
Ejerudgift i alt 1. år:	99.126,36		

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: 785.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 89.343 md./ 1.072.115 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 72.611 md./ 871.329 år v/ 24,32 %
 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
 Beregningsdato for realkreditlån: 26.3.2024. 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: Kong Georgsvej 5A, 2., 2950 Vedbæk
Kontantpris: 15.700.000Sagsnr.: 36510000278
Ejerudgift/md.: 8.261

Dato: 26.3.2024

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. oplysning fra sælger