



Vedbæk Strandvej 449

2950 Vedbæk

PRIS	13.999.000
UDBETALING	700.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	76.575
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	62.752
EJERUDGIFT (MD.)	12.083
BOLIGAREAL	200 m ²
KÆLDERAREAL	37 m ²
GRUNDAREAL	1.096 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1968
SAGSNUMMER	36510000293
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Adresse: Vedbæk Strandvej 449, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 13.999.000

Sagsnr.: 36510000293
Ejerudgift/md.: kr. 12.083

Dato: 26.4.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE 1-PLANS VILLA MED UGENERET SMUK HAVE I HJERTET AF VEDBÆK

I kan være de heldige, der fremover skal bebo denne smukke villa på Vedbæk Strandvej 449 i det centrale Vedbæk, med indbygget charme og atmosfære. Villaen ligger mondænt på en dejlig solrig hjørnegrund, tilbagetrukket fra Strandvejen, hvor adgangen til denne fine indflytningsklare 1-plans villa finder sted fra Margrethe Alle, så børnene trygt kan komme til og fra boligen.

Ejendommen blev opført tilbage i 1968, men er sidenhen blevet opdateret og tilbygget med mange spændende detaljer af høj kvalitet og minimal vedligehold. Den ugenerede store grund danner basen for denne etplansvilla, med en meget privat have uden indblik og smuk gammel beplantning. Dertil kommer et stort syd- og vestvendt terrassemiljø, hvor solens stråler kan nydes fra morgen til aften.

Boligen inviterer jer ind til 237 veludførte etagemeter, som bl.a. henvender sig perfekt til børnefamilien takket være husets separate forældreafdeling med eget badeværelse, og en eminent børneafdeling med tre store børneværelser samt to tilhørende badeværelser.

Huset er velholdt – både ude og inde – og planløsningen er meget rummelig. Flere af rummene har loft til kip kombineret med gulv-til-loft vinduer samt det faktum, at der er adgang til haven fra alle rum, gør bestemt ikke oplevelsen af plads og masser af lys mindre fantastisk – tværtimod.

Det velindrettet køkken byder på masser af lys, loft til kip, direkte udgang til haven, en stor koge-ø og eksklusive bordplader i valnøddetræ, som bringer masser af rustik og varme til rummet. Via køkkenet er der adgang til et praktisk bryggers/grov-køkken, som selvfølgelig er udstyret med de gængse vaskefaciliteter og skabsplads. I forlængelse af køkkenet finder I spiseplads, spiseplads og en stor stue med en fin pejs. Det hele komplementeres med masser af lys fra de store vinduespartier og direkte adgang til den private have og det store terrassemiljø.

Som en sidste fin detalje hører der også en rummelig anneksbygning til villaen, hvor teenageren, au pair'en eller gæster kan overnatte, samt flot dobbelt carport i galvaniseret stål.

Glæd jer til at nyde Vedbæks hyggelige og stemningsfulde byliv, som udfolder sig tæt ved adressen. Det tager kun få minutter at gå op til Vedbæk Station, Vedbæk Skole og børnehaven. Fortsætter I længere ned ad Strandvejen finder I ligeledes i gåafstand den stemningsfulde Vedbæk Havn, restaurant Rosenhuset og stranden, som inviterer til at nyde klart badevand og blødt sand i sommer månederne samt lækre middage. Er I klar til at opleve denne vidunderlige bolig, som sikrer plads til hele den store familie i Vedbæks unikke miljø? Så kontakt Bernstorff Estate allerede i dag, for en eksklusiv fremvisning.

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: Vedbæk Strandvej 449, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 13.999.000

Sagsnr.: 36510000293
Ejerudgift/md.: kr. 12.083

Dato: 26.4.2025

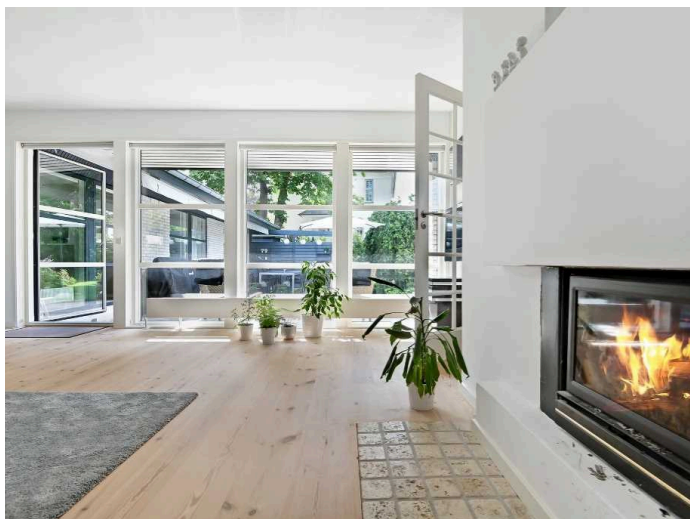


Vejledende plantegning

Adresse: Vedbæk Strandvej 449, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 13.999.000

Sagsnr.: 36510000293
Ejerudgift/md.: kr. 12.083

Dato: 26.4.2025



Adresse: Vedbæk Strandvej 449, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 13.999.000Sagsnr.: 36510000293
Ejerudgift/md.: kr. 12.083

Dato: 26.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 2lf Vedbæk By, Vedbæk
BFE-nr.: 2059520
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1968 / 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 13.290.000,00
Grundværdi: 7.519.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.632.000,00
Grundlag for grundskyld: 6.015.200,00

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

Grundareal udgør:	1096 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	200 m ²
Kælderareal:	37 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Carport	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

22.12.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
20.3.1968 Dok om forbud mod lukning af carportens 3 sider
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
3.5.2024 Servitut ang. placering af hæk mv

Lokalplan nr. 60 og nr. 264 er gældende for ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vedbæk Grundejer- og Beboerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Grundig
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Microovn mærke: Siemens
type: Køle-/fryseskab mærke: LG
type: Kaffemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vedbæk Strandvej 449, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 13.999.000

Sagsnr.: 36510000293
Ejerudgift/md.: kr. 12.083

Dato: 26.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringsforhold - Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie, den pågældende police kan rekvireres hos Bernstorff Estate. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, 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 varmemforbrug:

Udgift kr.: 8.720,00 Forbrug: 2.226 m3

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

I det beregnede varmemforbrug er ikke medtaget evt. brænde

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Miljøstatus

Ejendommen er beliggende i et område, som af kommunen er områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

BBR-Meddelelse

Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på og accepterer, at oplysningerne i salgsopstillingen kan variere i forhold til BBR-meddelelsen herunder arealer. BBR-ejermmeddelelsens oplysninger bygger på sælgers, eller evt. tidligere ejeres indberetninger til kommunen. BBR-meddelelsens oplysninger kan derfor afvige fra de faktiske forhold, hvorfor køber udtrykkeligt er opfordret til at besigtige ejendommen samt foretage kontrolmåling forinden afgivelse af købstilbud, således at denne har forholdt sig til de faktiske forhold. Eventuelle afvigelser i BBR-meddelelsen i forhold til de faktiske forhold kan derfor ikke lægges til grund for eventuelle krav hverken mod Bernstorff Estate eller sælger, hverken nu eller i fremtiden.

Kloakseparering

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således, at der på sigt skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ukendt, men baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderes det, at dette arbejde i gennemsnitanslås vil koste en parcellhusejer cirka 60.000- 80.000,- kr. og beboere i etageejendomme i gennemsnit ca.5-10.000 kr. Køber opfordres til at indhente yderligere oplysninger hos egen rådgiversamt hos kommunen: www.rudersdal.dk/omraadeplaner

Pejseindsats

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber indhenter selv skorstensfejereerklæring for at fastslå alderen på pejseindsatsen. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Vedbæk Strandvej 449, 2950 Vedbæk
 Kontantpris: kr. 13.999.000

Sagsnr.: 36510000293
 Ejerudgift/md.: kr. 12.083

Dato: 26.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 66.968,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 57.746,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Anslået	kr. 8.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 12.121,00	I alt
Miljø	kr. 163,09	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., grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 144.998,09	

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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 76.575 md./ 918.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 62.752 md./ 753.029 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: 26.4.2025. 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/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Vedbæk Strandvej 449, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 13.999.000

Sagsnr.: 36510000293
Ejerudgift/md.: kr. 12.083

Dato: 26.4.2025

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. oplysning fra sælger

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Adresse: Vedbæk Strandvej 449, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 13.999.000

Sagsnr.: 36510000293
Ejerudgift/md.: kr. 12.083

Dato: 26.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Bevaringsværdi

Køber er bekendt med, at ejendommen har en bevaringsværdi på 7. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.