



## Margrethe Alle 3

2950 Vedbæk

---

PRIS	18.250.000
UDBETALING	915.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	100.563
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	82.418
EJERUDGIFT (MD.)	11.672
BOLIGAREAL	230 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	976 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	8
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1934
SAGSNUMMER	36510000291
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	F

# Salgsopstilling

Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025



## Beskrivelse:

### Smuk palævilla med sjæl, luksus og perfekt beliggenhed – Margrethe Allé 3, 2950 Vedbæk

Velkommen til denne elegante palævilla på Margrethe Allé 3, der forener historisk charme, moderne komfort og en uovertruffen beliggenhed. Med sine 230 gennemførte kvadratmeter og højt til loftet byder villaen på lyse, rummelige rammer, der skaber en unik atmosfære. Her finder børnefamilien de perfekte rammer takket være fire lyse værelser på første sal og en funktionel planløsning, der balancerer elegance og praktisk anvendelighed.

### Luksuriøst renoveret med respekt for historien

Villaen, oprindeligt opført i 1934, blev i 2021 nænsomt renoveret for at bevare den oprindelige sjæl og samtidig tilføje moderne eksklusivitet. Overalt i boligen oplever man en kombination af klassiske detaljer og tidssvarende løsninger, hvor sildebensparket, stuklofter og småsprossede ruder harmonerer med åbne og lyse opholdsrum.

### Køkken-alrum og orangeri – hjemmets hjerte

Husets hjerte er det stilfulde køkken-alrum med klassisk Hanstholm-køkken, eksklusiv køkkenø og direkte adgang til spisestuen. Fra spisestuen åbner dørene sig til et vidunderligt orangeri fra "Classical Orangeri", der i forlængelse har en overdækket terrasse. Denne unikke afdeling forlænger udlevets sæson, skaber et hyggeligt miljø året rundt og tilføjer stor livsværdi til hverdagen.

### Gårdmiljø og have – privatliv og sol fra morgen til aften

Udenfor finder I ikke bare en stor terrasse, men også et skønt gårdmiljø, hvor I kan nyde solens stråler fra morgen til aften. Det private miljø er helt afskærmet uden indkig fra naboer, hvilket giver jer en fredfyldt oase midt i det centrale Vedbæk. Haven er elegant anlagt med plads til leg, afslapning og sommerarrangementer.

### Annekset – ekstra muligheder

I forlængelse af gårdhaven ligger et 38 m<sup>2</sup> nyistandsat annekset med gulvvarme, tekøkken og badeværelse. Annekset er perfekt som gæstebolig, aupair-lejlighed eller teenagerens private fristed.

### Nyopført carport og elegant indgang

Ejendommen er yderligere beriget med en nyopført carport, der passer perfekt ind i husets stil og funktionalitet. Adgangen til ejendommen sker gennem en smuk smedjærnsport og -låge, der tilføjer ekstra elegance og understreger den eksklusive atmosfære.

## 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: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000

Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025



### Området - perfekt beliggenhed tæt på Øresund

Villaen ligger mondænt trukket tilbage fra Strandvejen, men tæt på Øresunds kyst. Kun få minutters gang fører jer til Vedbæk Havn og strand, hvor atmosfæren, restauranterne og det brusende hav indbyder til afslapning. Beliggenheden er også ideel for børnefamilier med gåafstand til skolen, børneinstitutioner og indkøbsmuligheder, samt nem adgang til Vedbæk Station, der bringer jer til København på under 20 minutter.

### En drøm af et hjem

Denne villa forener historisk sjæl, moderne luksus og en beliggenhed, der giver jer alt, hvad Vedbæk har at byde på. Her får I et hjem, hvor stemning, funktionalitet og privatliv går op i en højere enhed. Kom og oplev, hvordan Margrethe Allé 3 kan blive rammen om jeres næste kapitel – dette er mere end en bolig, det er en livsstil.

### Bedre bliver det ikke.

Kontakt Bernstorff Estate allerede i dag for fremvisning på tlf. 7022 0506

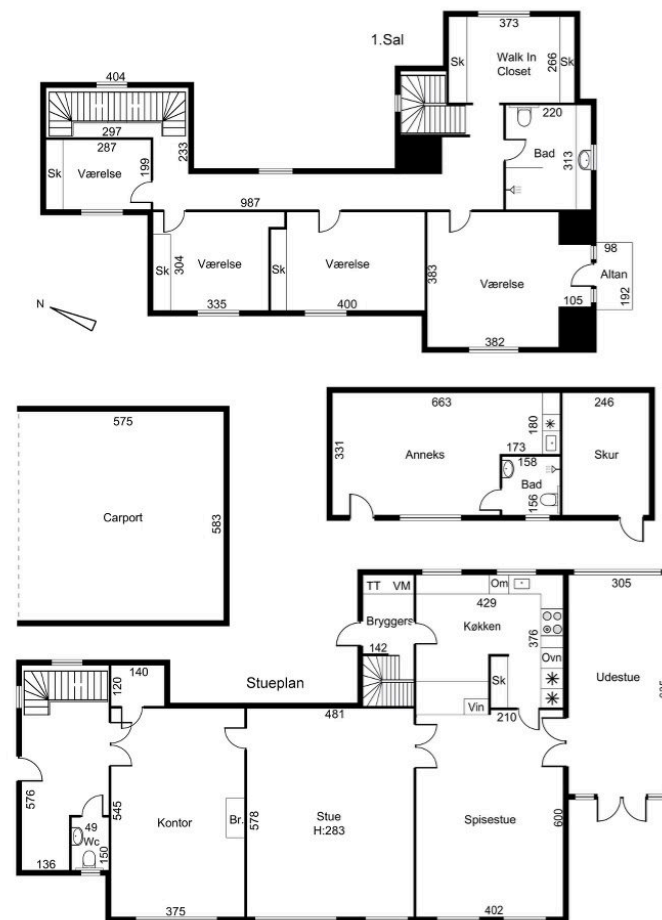
Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000

Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025



Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk



Vejledende mål

Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000

Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025



Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000

Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025



Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000

Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025



Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rudersdal  
Matr.nr.: 2gl Vedbæk By, Vedbæk  
BFE-nr.: 2059421  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens rensesanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1934 / 1968

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 13.190.000,00  
Grundværdi: 7.242.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.552.000,00  
Grundlag for grundskyld: 5.793.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Atag  
type: Ovn mærke: Bosch  
type: Kogeplade mærke: Atag bemærkninger: Induktion  
type: Microovn mærke: Atag  
type: Emhætte mærke: Atag  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Miele bemærkninger: 2024  
type: Tørretumbler mærke: Miele bemærkninger: 2024

Alarmanlæg fra Verisure

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	976 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	132 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	98 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	230 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	74 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	38 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	36 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

22.12.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**



Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 29.977,00

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Miljøstatus**

Køber er oplyst om at ejendommen er beliggende i et område, som af kommunen er områdeklassificeret som lettere forurenet. (gældende for de fleste byzone-egendomme i Danmark) 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-ejermeddelelsens 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 kontrolopmåling 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 gennemsnit vil koste en parcellusejer 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 rådgiver samt hos kommunen: [www.rudersdal.dk/omraadeplaner](http://www.rudersdal.dk/omraadeplaner)

**Bevaringsværdi**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 4 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000

Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 65.848,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 55.619,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.806,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 7.833,00	I alt
Røtdebekæmpelse	kr. 159,03	
Skorstensfejning anslået	kr. 800,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 140.065,03	

### 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: 915.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 100.563 md./ 1.206.761 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 82.418 md./ 989.014 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: 14.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000

Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025

## 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

## 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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	8.098.000,00	8.098.000,00	8.123.184,78	DKK	2,68	283.365,20	27,50	6.09	0			

## Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Margrethe Alle 3, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 18.250.000

Sagsnr.: 36510000291  
Ejerudgift/md.: kr. 11.672

Dato: 14.4.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

#### **Pejseindsats**

Der er en pejs med indsats - oplysning om produktionsår indhentes. Er indsatsen produceret før 2003 skal den udskiftes for købers regning ifm. ejerskifte.

#### **Olietank**

Tidligere olietank nedgravet fra 1968 - er afblændet jf. BBR-meddelelse.