



Immortellevej 17A

2950 Vedbæk

PRIS	49.450.000
UDBETALING	2.475.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	270.589
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	220.652
EJERUDGIFT (MD.)	11.622
BOLIGAREAL	214 m ²
KÆLDERAREAL	160 m ²
GRUNDAREAL	2.758 m ²
VÆRELSE	9
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1953
SAGSNUMMER	36510000080
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Adresse: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Toppen af liebhaveri: Gennemført luksus med udsigt over Øresund

Hvis en ejendom kunne dryppe af luksus, så ville ejendommen på Immortellevej 17A flyde over. Vandet hører imidlertid til i pool og spa, mens I også får fornøjelsen af udsigt til Øresund i denne gennemførte ejendom, der hører hjemme på én af Danmarks mest attraktive veje. Hjerteligt velkommen!

Lad destinationen føre jer til den smukke smedjernsport, der indrammer det hele på fineste vis. Bag denne og de høje mure bliver I ledt op til noget af et pragtstykke: En nyanlagt sandstensbelægning leder både bilerne under dække i carporten, ligesom den leder op til selve huset, der er prydet med en nyanlagt have.

Den sydlandske stemning ligger ikke kun i fliserne; I ser dem også i hele farvepaletten, i vinduernes jalousiskodder og i det eksklusive udeliv, der venter jer under solens stråler, som ellers hører den varme, italienske eller franske stil til. En overløbspool på 10x4 meter med tilstødende orangeri bliver centrum i sommerhalvåret, og hertil finder I pool/spa-lounge, der kan få jer helt ned i gear – der er desuden gulvvarme, hvilket gør den helårsanvendelig.

En mere gennemført ejendom kan man godt skyde en hvid pil efter; der venter jer luksus på alle plan – også når I skyder dørene til side og bevæger jer indenfor. Den stilfulde bolig blev komplet gennemrenoveret mellem 2019-2021 (det tæller også den nyopførte pool), hvor sprossvinduer, ovenlys og dobbelte franske døre sørger for at lade lyset fosse ind. Herfra er det blot at gå på opdagelse i den 5-stjernede, eksklusive fornemmelse, der hersker, hvor end øjet rammer. Der er ikke gået på kompromis med kvadratmeterne, og derfor tilbyder boligen jer både nogle store værelser, herunder med walk-in og badeværelser, mens der også er rigelig plads til selskab i opholdsrummene.

Et kunstværk af en køkkenø byder op til kogekunst med sine smukke flader. Det er simpelthen en drøm af et køkken, hvis alrumfornemmelse er bundet sammen af både spise- og opholdsstue – og selvfølgelig terrassen, der lokker lige på den anden side af de fire terrassedøre.

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: Søren H. Christensen

Adresse: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000

Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025



I 2022/2023 blev et udendørs loungeområde med gulvvarme og pejs etableret, så det kan benytte hele året. Derudover rummer ejendommen det smukkeste orangeri indendøre som inviterer naturen indenfor og hvor karlsvognen kan nydes på himlen når mørket falder på. Her fortsætter den smukke sydlandske stemning når man træder ud i den fantastiske atriumgård som skal ses og opleves.

Øresunds blå havoverflade får I ydermere kig til fra flere miljøer, og det bliver prikken over i'et, når køkkenets kreative udfoldelser til sidst nydes i godt selskab. Og som en ekstra luksus langt ud over det sædvanlige har I en ekstravagant vinlounge i den fantastiske underetage, som I ligeledes kan imponere gæster med, når livet kalder på lidt mere livsnyderi. Det allersidste livsnyderi kan I gå til på under et minut. Vi taler selvfølgelig om den private fælles badebro, hvorfra I kan hoppe direkte i Øresund.

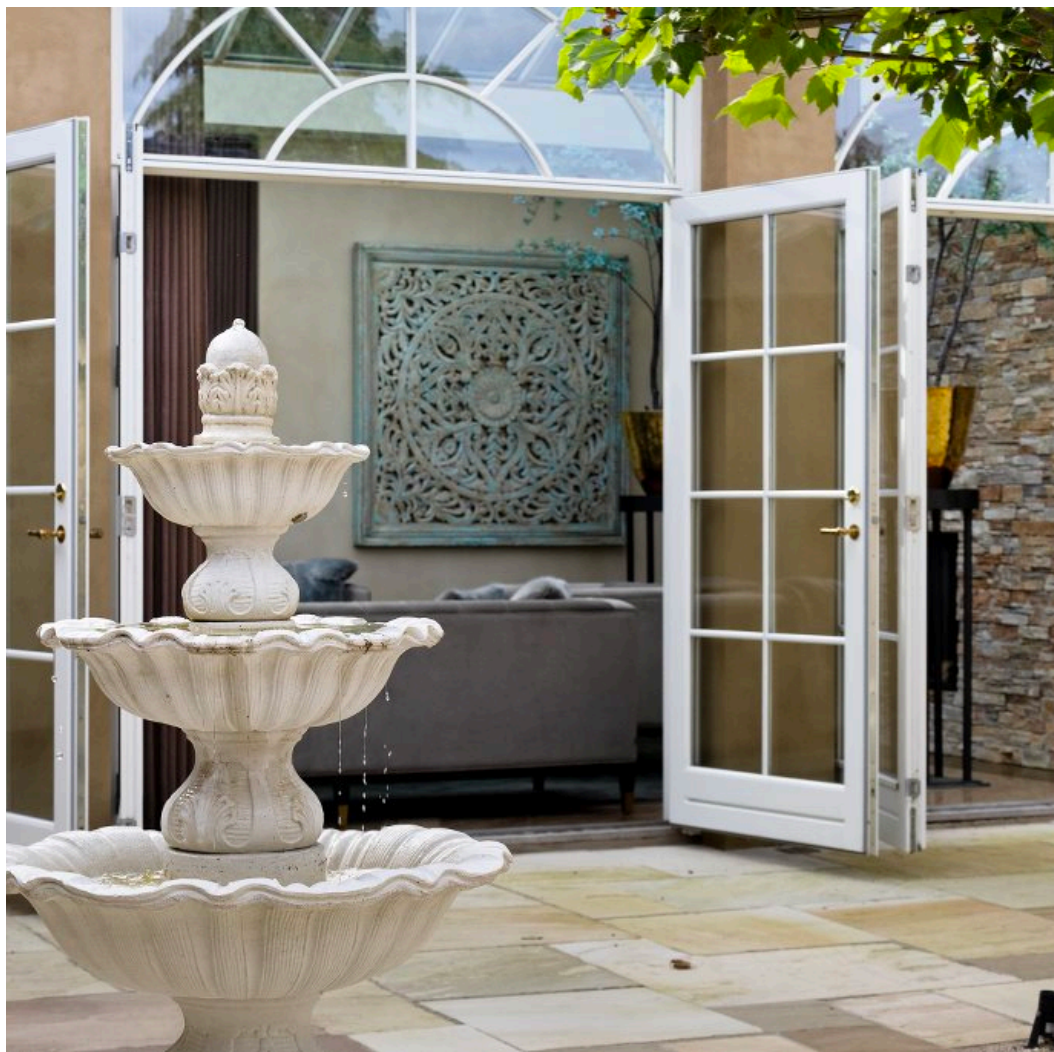
Samtidig er beliggenheden utroligt tryk og fredfyldt – det er bare jer selv, naboer og gæster, som kommer forbi, og med knap 300 meter til Vedbæk Strandvej bliver det let at komme rundt i det flotte område. Her er hverken langt til Vedbæk eller Rungsted Havn og det tilhørende liv og tilbuddene, mens Folehave Skovs grønne dække ligger 1,5 kilometer herfra. Afslutningsvis er der omtrent 20 minutters kørsel til København.

Et unikt hjem til en særlig køber – og vi byder på en fremvisning. Kontakt Bernstorff Estate for yderligere 7022 0506

Adresse: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000

Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

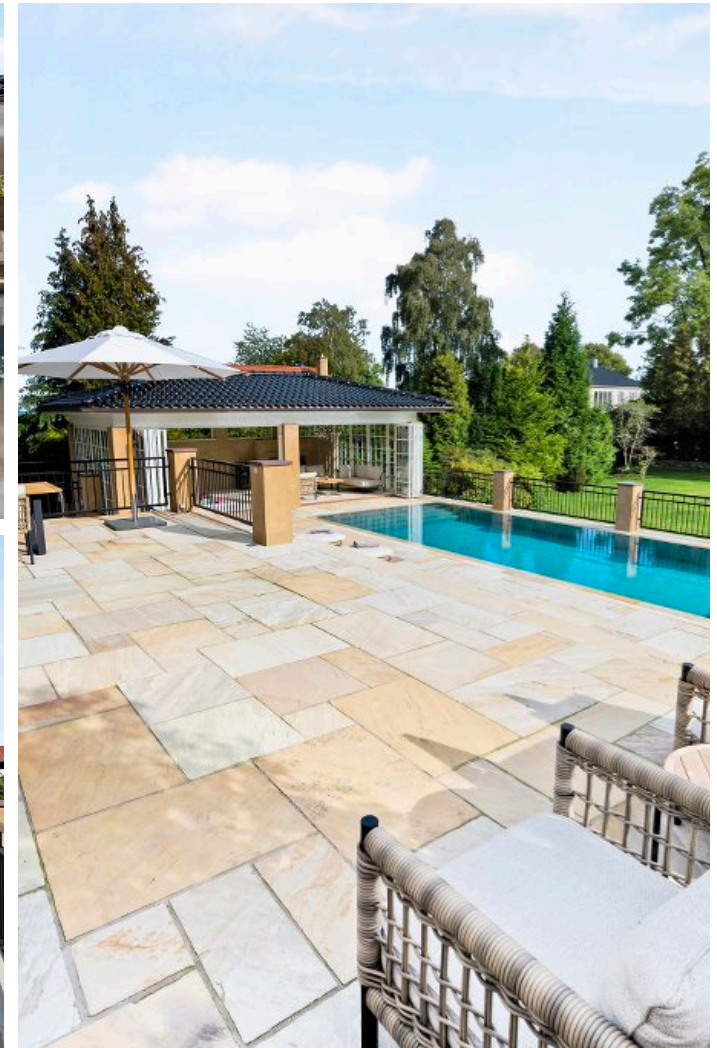
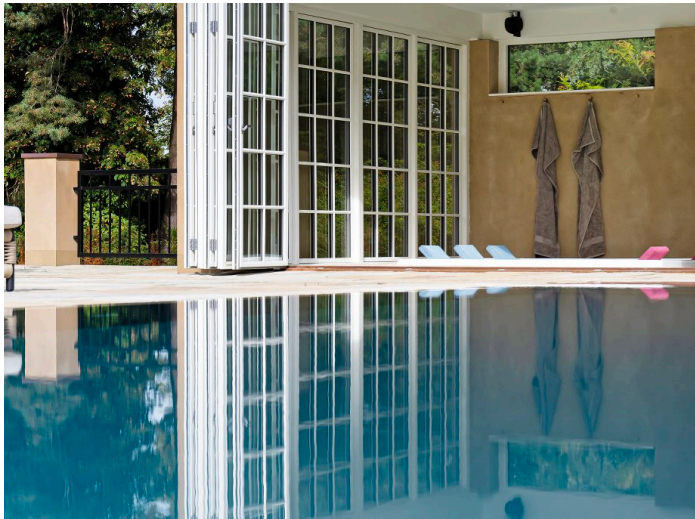
Dato: 2.4.2025



Adresse: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000

Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025



Adresse: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000

Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025



Adresse: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hørsholm Kommune
Matr.nr.: 3AE Smidstrup By, Rungsted
BFE-nr.: 2381470
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1953 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 14.135.000,00
Grundværdi: 6.642.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.308.000,00
Grundlag for grundskyld: 5.648.400,00

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

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

type: Varmeskab mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Miele bemærkninger: 2019

type: Vaskemaskine mærke: Miele bemærkninger: 2019

type: Tørretumbler mærke: Bosch bemærkninger: 2023

type: Vaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: 2023

type: Kogeplader mærke: Miele bemærkninger: 2019

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Dampovn mærke: Miele bemærkninger: 2019

type: Indbygningsovn mærke: Miele bemærkninger: 2019

type: Espresso-maskine mærke: Miele bemærkninger: 2019

type: Fryseskab mærke: Miele bemærkninger: 2019

type: Køle-/fryseskab mærke: Miele bemærkninger: 2019

Arealer*

Grundareal udgør:	2758 m ²
- heraf vej:	247 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	302 m ²
-heraf Udestue	40 m ²
-heraf Erhverv	48 m ²
Kælderareal:	160 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	214 m ²
Andre bygninger:	89 m ²
-heraf Garage	22 m ²
-heraf Carport	67 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

10.7.1896 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv (26-) 05.04.1958 lyst dom ang påtåleret.
20.4.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv (48-614)
11.6.1954 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
5.11.1955 Dok om istandsættelse af Hveensvej
30.8.1956 Byplanvedtægt
26.7.1962 Byplanvedtægt, tillæg

Lokalplan nr. 143 + 171 er gældende for ejendommen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: 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 samlrabatter, 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.: 34.437,00

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Gaspejse

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: 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: D

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-ejendomme 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 salgsoptillingen 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.

Privat fællesvej

Adgangen til ejendommen finder sted via den private fællesvej og køber accepterer, hvad der heraf følger af rettigheder, samt forpligtigelser, herunder vedligehold af vejen og medlemspligt af evt. vejlaug.

Swimmingpool

Vandforbrug: Poolen bruger ca. 150l vand pr. dag, svarende til ca. 200kr./drift pr. måned. Elforbrug: Pumpen kører ca. 4 gange pr. dag, svarende til 90kwh/drift pr. måned = ca. 200kr./md. I alt kr. 400/md. i ca. 5 sommer måneder. El forbrug i forbindelse med varmepumpe til opvarmning af pool er ikke medtaget i nærværende salgsopstilling. Medvirkende ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til

... Fortsættes på side 6

Adresse: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000

Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 76.432,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	49.450.000,00
Grundskyld 2025	kr. 45.166,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	50.000,00
Husforsikring Anslået	kr. 12.000,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	298.550,00
Miljø	kr. 1.076,40	I alt	kr.	49.798.550,00
Renovation	kr. 4.294,00			
Snedrydning, anslået	kr. 500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 139.468,40			

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: 2.475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 270.589 md./ 3.247.069 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 220.652 md./ 2.647.818 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 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: 2.4.2025. 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: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000

Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025

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
Totalkredit	Anden lånetype	5.048.288,91	5.048.288,91	5.083.778,38	DKK	4,28	254.605,42	28,00	0				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	6.935.480,40	6.935.480,40	6.940.682,01	DKK	3,83	315.793,22	25,25	0				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 14.135.000
Den foreløbige grundværdi udgør kr. 6.642.000

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: Immortellevej 17A, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 49.450.000

Sagsnr.: 3651000080
Ejerudgift/md.: kr. 11.622

Dato: 2.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Swimmingpoolens driftomkostninger, og vandforbrug

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Grundejerforening

Der findes en frivillig grundejerforening i området, hvortil kontingentet udgør kr. 1.500,- årligt. Der er i ejerudgiften ikke medtaget udgift hertil, da der ikke er medlemspligt.