

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Krogholmgårdsvej 86, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 28-X0002082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.582

Dato: 21.4.2025



## Beskrivelse:

Eksklusiv villa fra 2024 på eftertragtet adresse  
På én af Trørøds mest eftertragtede adresser ligger denne eksklusive bolig, som nu udbydes til salg. Der er tale om en præsenteret villa fra 2024, som rummer 225 kvadratmeter. Hele hjemmet fremtræder i en flot og gennemført stil, og der er valgt materialer fra øverste hylde.

Et køkken-alrum og en vestvendt stue udgør husets opholdsafdeling. Såvel her som i resten af huset er der elegant sildebensparket, og bemærk tillige de sprossede vinduespartier og de tre dobbeltdøre ud til haven. Det udsøgte køkken er udført med moderne fyldningselementer og marmorerede stenbordplader, og det har både køkkenø, vinkøleskab og integreret viktualierum.

Den gennemtænkte planløsning inkluderer endvidere fem værelser, heriblandt et rummeligt soveværelse med morgensol. Dette værelse har indbyggede garderober og tilhørende badeværelse, hvor der er dobbelt håndvask og dobbelt bruseniche. Foruden endnu et stilrent badeværelse indeholder boligen et bryggers og møblerbar entré med skabsvæg.

Grunden afskærmes af hæk og en dekorativ smedjernslåge, der leder ind til et stort fliseareal og ejendommens integrerede carport. Den velplejede have er anlagt med græsplæne og et lækkert terrassemiljø, som kan indrettes med flere sektioner. Terrassemiljøet får aftensol, og på husets østside kan der etableres endnu en solkrog.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien, der kan se frem til en nem og bekvem hverdag. Fra boligen er der gåafstand til skole og dagtilbud, og det samme gælder områdets indkøbsmuligheder. Spadsereturen til Trørød Hegn tager kun omkring ti minutter, og på cykel når man hurtigt til badestranden og til Vedbæk Havn.

## 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: Kristian Kofoed

Adresse: Krogholmgårdsvej 86, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 28-X0002082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.582

Dato: 21.4.2025



Adresse: Krogholmgårdsvej 86, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 28-X0002082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.582

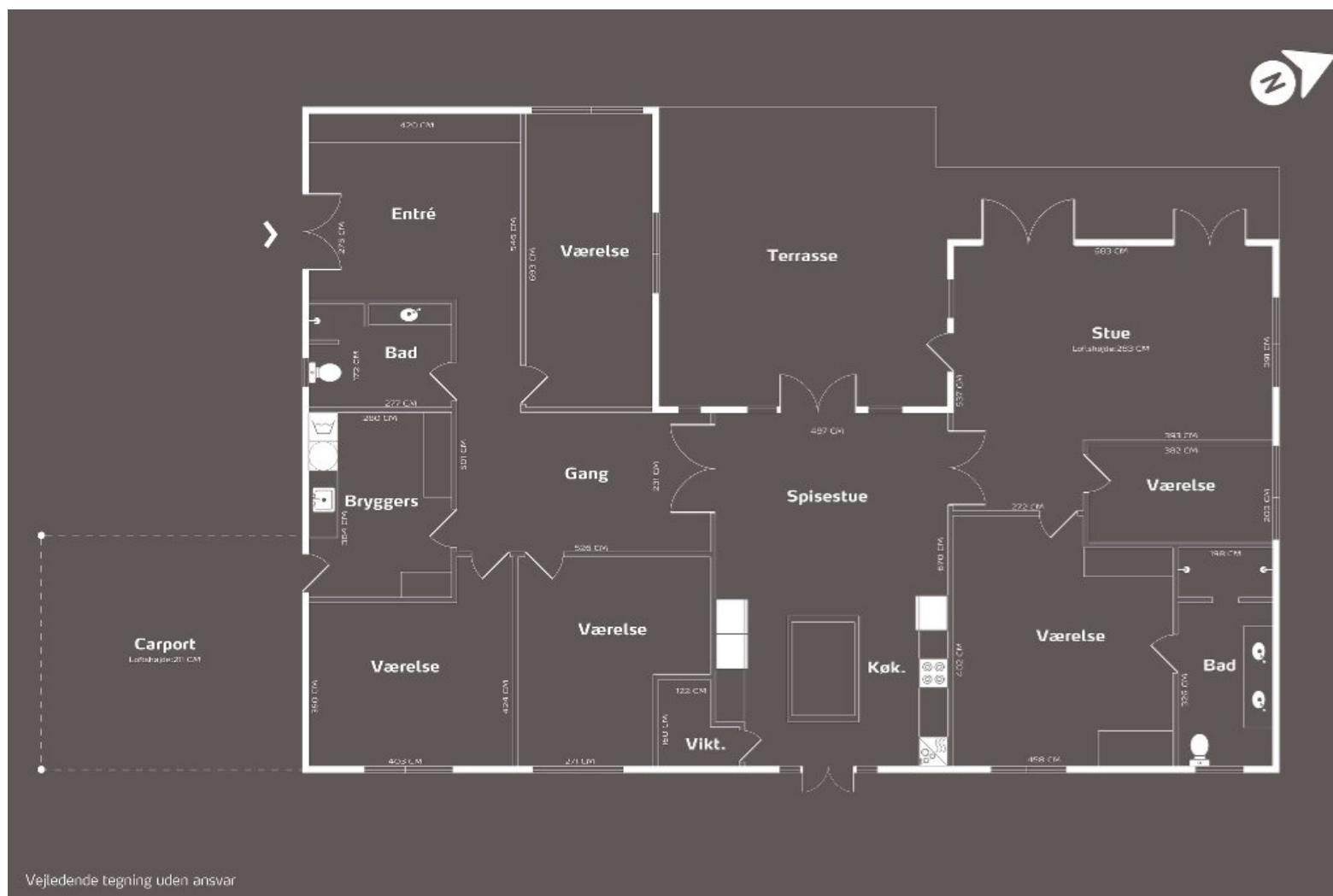
Dato: 21.4.2025



Adresse: Krogholmgårdsvej 86, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 28-X0002082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.582

Dato: 21.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Krogholmgårdsvej 86, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 28-X0002082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.582

Dato: 21.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rudersdal  
Matr.nr.: 4de Trørød By, Vedbæk  
BFE-nr.: 2058378  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2024

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 5.602.000,00  
Grundværdi: 5.215.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.481.600,00  
Grundlag for grundskyld: 4.172.000,00

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

##### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1023 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 260 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport        | 35 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:     | 225 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 21 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Carport        | 21 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

1.2.2002 Skøde lyst servitutstiftende vedr. forkøbsret mv.  
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

##### **Planer:**

Der henvises til Kommuneplan 2021, samt Lokalplan 49.2 og 49.

##### **Ejendommens bevaringsværdi:**

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 7.

##### **Grundejerforening:**

Der findes en frivillig grundejerforening for området, der hedder Trørød Grundejerforening.

Udgift til medlemskab er ikke medtaget i ejerudgiften.

Der henvises til foreningens hjemmeside for yderligere oplysninger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Trørød Grundejerforening

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: Emhætte mærke: Ukendt

type: Keramisk induktionskogeplade mærke: Siemens

type: Ovn mærke: Siemens

type: Køleskab mærke: Siemens

type: Køleskab mærke: Electrolux

type: Skabsfryser mærke: Siemens

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Krogholmgårdsvej 86, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 28-X0002082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.582

Dato: 21.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice for oplysning om evt. forbehold.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.100,00 Forbrug: 9.806 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmemeforbrug er det i energimærket beregnede varmemeforbrug jf. gældende lovgivning.

#### 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: A2020

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Område klassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **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.

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.

##### **Kloakseparering**

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ikke kendt. Køber opfordres til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.

(fortsættes s. 5)

Adresse: Krogholmgårdsvej 86, Trørød, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: kr. 13.995.000

 Sagsnr.: 28-X0002082  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.582

Dato: 21.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 22.856,16 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grundskyld 2025         | kr. 39.634,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Renovation              | kr. 9.339,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rottebekæmpelse         | kr. 114,58    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Husforsikring           | kr. 7.041,77  | 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., |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 78.985,51 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### 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: 76.981 md./ 923.770 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 63.088 md./ 757.052 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: 21.4.2025. 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: Krogholmgårdsvej 86, Trørød, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: kr. 13.995.000

 Sagsnr.: 28-X0002082  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.582

Dato: 21.4.2025

**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:**
**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 |
|------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Obl.lån         | 8.097.103,07 | 8.097.103,07  | 7.994.755,69  | DKK              | 4,00               | 519.526,05    | 29,33        | 13,89 |                     |                             |                   |                    |

**Fortsat fra side 3 "Andre forhold af væsentlig betydning"**
**Fjernvarme**

Søg på adressen herunder og se om der er planer om at tilbyde fjernvarme:  
<https://www.rudersdal.dk/fjernvarme>

**Kommuneinformation**

Rudersdal Kommune har 57.237 indbyggere i kommunen pr. 01-01-2024. Borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune er 23,36%, mens grundskyldspromillen er 9,5 promille.

Takster 2025 pr. måned for dagtilbud med 12 måneders betaling:

Vuggestue m. madordning: 4.370 kr. pr. måned  
 Dagpleje m. madordning: 3.780 kr. pr. måned  
 Børnehave m. madordning: 2.780 kr. pr. måned  
 Skovbørnehave m. madordning: 3.220 kr. pr. måned