

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: 16.5.2025



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: 16.5.2025



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

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

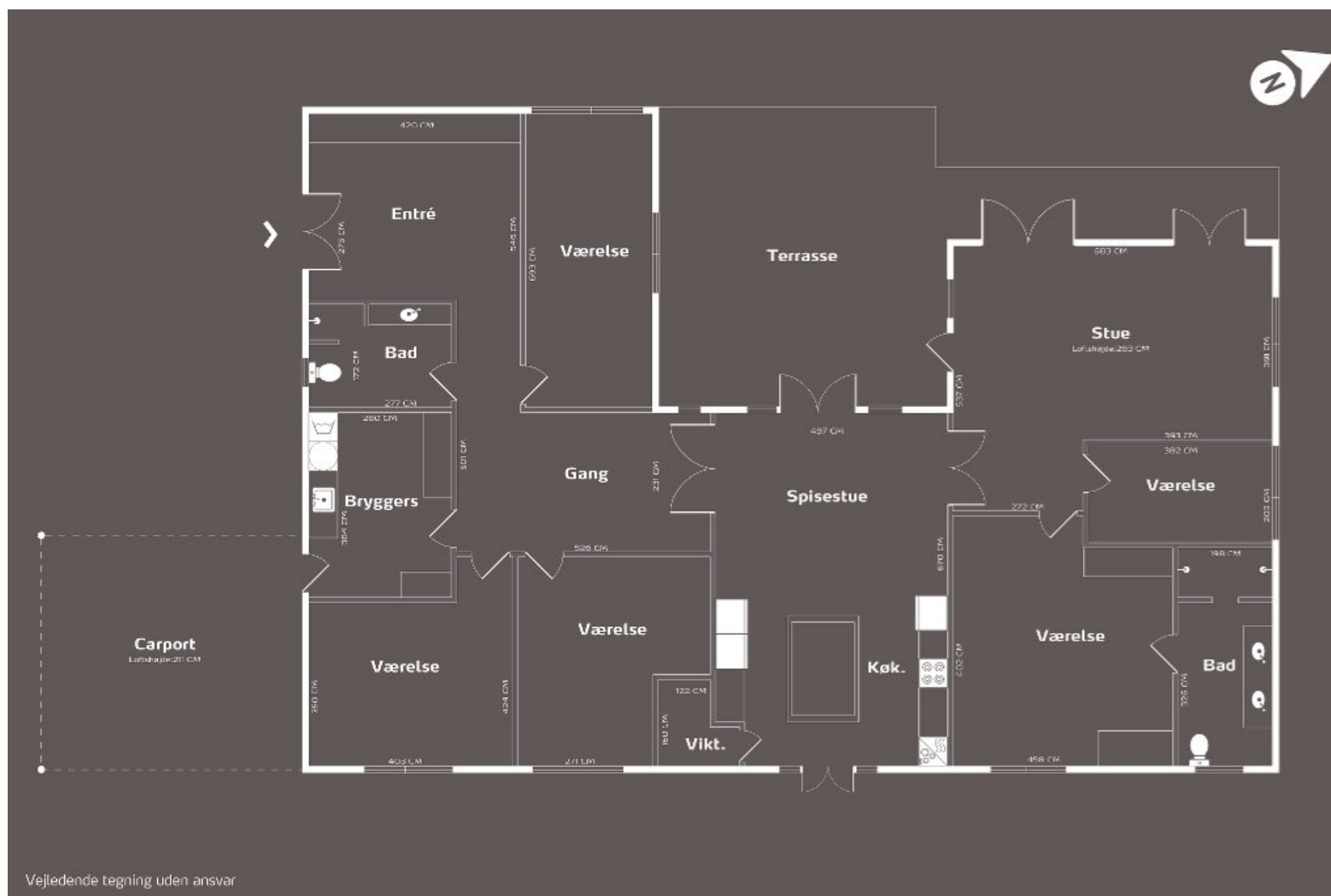
Dato: 16.5.2025



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

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

Dato: 16.5.2025



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

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

Dato: 16.5.2025

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: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
 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

Arealer*

Grundareal udgør:	1023 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	260 m ²
-heraf Carport	35 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	225 m ²
Andre bygninger:	21 m ²
-heraf Carport	21 m ²
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
 type: Vinkøleskab mærke: Ukendt

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: 16.5.2025

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

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: 16.5.2025

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: 76.897 md./ 922.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 63.019 md./ 756.224 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: 16.5.2025. 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: 16.5.2025

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