

# 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: Lindevangsvej 42, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0002032  
Ejerudgift/md.: kr. 8.577

Dato: 21.4.2025



## Beskrivelse:

Denne smukke villa, beliggende på en af Trørøds mest eftertragtede adresser, er nu til salg. Huset er nybygget i 2012 og ligger på en stille blind vej og har direkte adgang til den naturskønne Trørød Skov via en privat havelåge – en ideel kombination af naturskønne omgivelser og central beliggenhed.

Huset fremstår i indflytningsklar stand og byder på en lys og indbydende atmosfære. Det åbne opholdsmiljø forener køkken-alrum og stue på elegant vis, understøttet af franske døre, loft til kip og Velux ovenlys vinduer. Villaen rummer fire værelser, to smukt indrettede badeværelser samt et praktisk bryggers. De store vinduespartier i hele boligen lader naturligt lys strømme ind og åbner op for en fantastisk udsigt til den velholdte have og de naturskønne omgivelser.

Køkkenet er udført i et tidløst design, der kombinerer elegance med funktionalitet. Smukt udskårne fronter i køkkenet og stilfulde detaljer skaber en sofistikeret atmosfære, og den moderne Quooker vandhane tilføjer praktisk bekvemmelighed. Den stemningsfulde pejs i stuen skaber hygge, og flere terrassedøre åbner op til de solrige terrasser og den smukke have.

De fire lyse og rummelige værelser giver masser af plads til privatliv, og det funktionelle bryggers har rigelig opbevaringsplads. De to badeværelser er smukt indrettede, det ene også med spabad, og fortsætter den elegante stil fra køkkenet. Forældresoveværelset er udstyret med indbyggede skabe med masser af plads.

Haven er anlagt i en enkel og vedligeholdelsesvenlig stil med to dejlige solrige terrasser, hvor man kan slappe af og nyde de fredfyldte omgivelser. Fra bagsiden af haven åbner en privat havelåge op til Trørød Skov, hvor de hyggelige stier fører jer til Øresund på kun to kilometer.

Foran huset finder I en rummelig indkørsel og en dobbelt carport, der giver god plads til parkering. Beliggenheden er både fredelig og børnevenlig, med et stærkt naboskab og både Trørød Skole og Vedbæk Skole kun en kort cykeltur væk. Med skoven som nabo og Øresund samt Vedbæk Havn blot 2 kilometer væk, får I en sjælden kombination af grønne omgivelser og nærhed til vandet. Samtidig ligger Vedbæk Station og de gode forbindelser til København kun få minutter væk, hvilket gør pendling til byen både let og bekvemt. Udover skole er også dagtilbud, indkøb og fritidsaktiviteter tæt på.

Dette hjem er ideelt for både familien og parret, der søger et stilfuldt og funktionelt hjem, hvor naturen og komforten mødes i et roligt og børnevenligt område.

## 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.

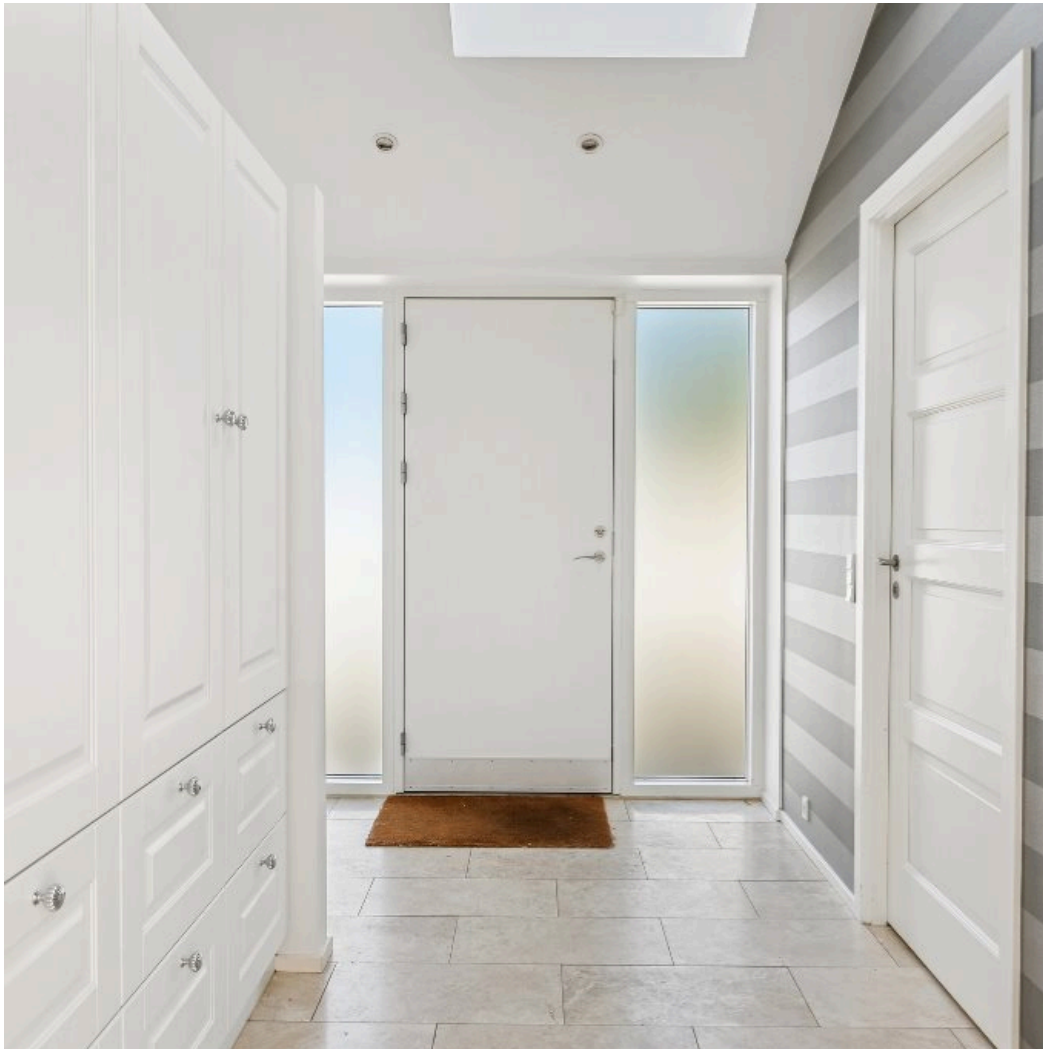
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Bjørling

Adresse: Lindevangsvej 42, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0002032  
Ejerudgift/md.: kr. 8.577

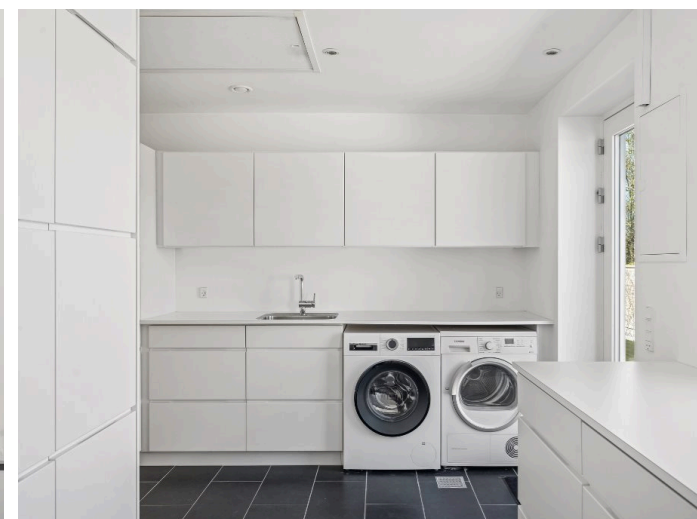
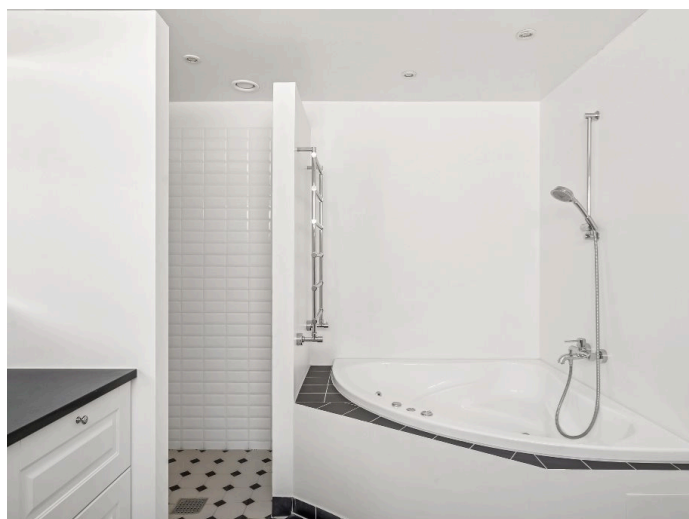
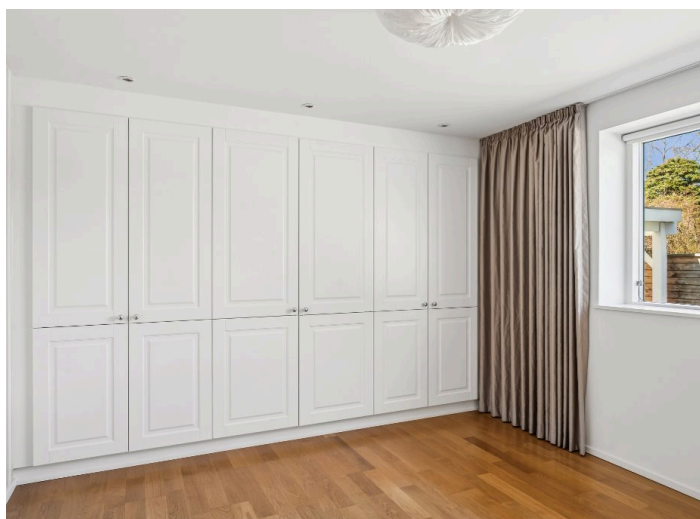
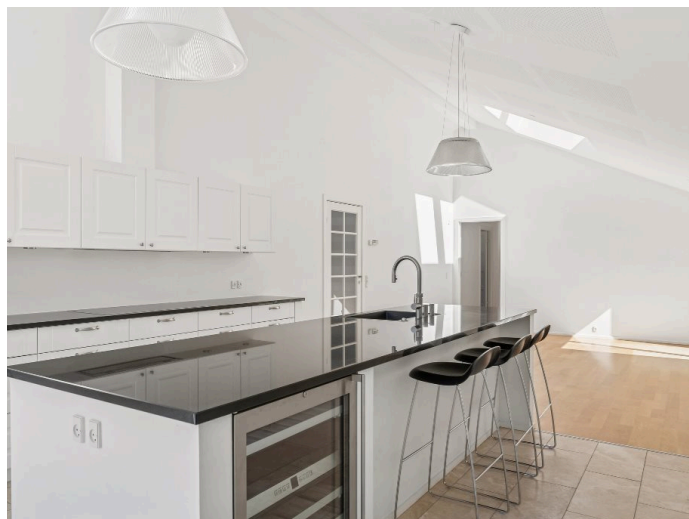
Dato: 21.4.2025



Adresse: Lindevangsvej 42, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0002032  
Ejerudgift/md.: kr. 8.577

Dato: 21.4.2025



Adresse: Lindevangsvej 42, Trørød, 2950 Vedbæk  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 28-X0002032  
Ejerudgift/md.: kr. 8.577

Dato: 21.4.2025



Adresse: Lindevangsvej 42, Trørød, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: kr. 12.995.000

 Sagsnr.: 28-X0002032  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.577

Dato: 21.4.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Rudersdal  
 Matr.nr.: 2lh Trørød By, Vedbæk  
 BFE-nr.: 2058198  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat fælles vej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 2012

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 11.295.000,00  
 Grundværdi: 4.877.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 9.036.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 3.901.600,00

 \* 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: Vandhane mærke: Quooker  
 type: Kogeplade mærke: Siemens  
 type: Emhætte mærke: Falmecc  
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
 type: Ovn mærke: Siemens  
 type: Køleskab mærke: Siemens  
 type: Vinkøleskab mærke: Gaggenau  
 type: Vaskemaskine mærke: Bosch  
 type: Tørretumbler mærke: Siemens  
 type: Fryser mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1026 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	203 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	203 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	47 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	36 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	11 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

 10.12.1924 Næringsdrift hvorhos 2A tillægges navnet Lindevangen  
 22.3.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 30.3.1973 Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv, antenne, medlemspligt af grundejerforening  
 28.5.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, evt erstatning  
 8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas

**Planer:**

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Lokalplan 49.2 og 49

**Skovbyggelinje:**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

**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: Vedbæk Villapark  
 Pligt til medlemskab: Ja  
 Sikkerhed til foreningen: Nej  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Lindevangsvej 42, Trørød, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: kr. 12.995.000

 Sagsnr.: 28-X0002032  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.577

Dato: 21.4.2025

### Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 4.400,00      Forbrug: 3.754 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyste varmeforbrug er det i energimærket beregnede varmeforbrug 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: A2010

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Område klassificering:**

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

#### **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>.

#### **Stigning i grundejerforeningskontingent**

Der forventes en stigning i grundejerforeningskontingentet til kr. 900 pr. år. Dette er ikke endeligt vedtaget, men forventes vedtaget på generalforsamlingen d. 24/4-2025. Stigningen fremgår ikke i ejerudgifterne.

(fortsættes s. 5)

Adresse: Lindevangsvej 42, Trørød, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: kr. 12.995.000

 Sagsnr.: 28-X0002032  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.577

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 46.083,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 37.065,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 9.339,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 182,88	I alt
Grundejerforening	kr. 600,00	
Skorstensfejer	kr. 665,00	
Husforsikring	kr. 8.984,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 102.919,48	

kr.	12.995.000,00
kr.	15.000,00
kr.	79.850,00
kr.	13.089.850,00

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.,

### 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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 71.492 md./ 857.909 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 58.589 md./ 703.073 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/landingside>

Adresse: Lindevangsvej 42, Trørød, 2950 Vedbæk  
 Kontantpris: kr. 12.995.000

 Sagsnr.: 28-X0002032  
 Ejerudgift/md.: kr. 8.577

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	Anden lånetype	7.200.000,00	7.112.547,90	6.989.358,57	DKK	0,38	83.951,50	26,83	10,16				

**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