



REAL

Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	126
Kontantpris	6.600.000	Erhverv m2	8
Ejerudgift	6.124	Grund m2	917
Byggeår/ombygget	1972/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **357J269**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

Salgsopstilling

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

CVR-nr. 41445637

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød

Tlf. 23440102 / birkerod@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/birkerød

REAL

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: Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.600.000

Sagsnr.: 357J269
Ejerudgift/md.: kr. 6.124

Dato: 18.07.2025



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Attraktivt og børnevenligt kvarter. Lukket blind vej. Gåafstand til Trørøds skolen og Trørød Børnehus. Samme til Trørødparken. Tæt på natur med Trørød Skov. Nem adgang til offentligt transport samt god infrastruktur med motorvej til København eller videre nordpå.

INDRETNING:

Praktisk overdækket indgangsparti. Entré med klinkegulv. Stort gæstetoilet med afløb (Mulighed for etablering af bad). Stor vinkelstue med åben pejs og udgang til fantastisk udestue både fra spise- og opholdsstuedel. Stuen er lys med vinduer mod flere verdenshjørner. Åbent køkken med god skabs- og bordpladeplads. Fordelingsgang med adgang til stort værelse (Oprindeligt 2 - kan genetableres) med indbyggede skabsvægge i begge sider. Endnu et værelse med godt lysindfald. Stort flisebadeværelse med både kar og brus. Stor udestue med vinduesfacade i fuld bredde. Herfra udgang til haven og pool-området. Fra entréen er der nedgang til højloftet underetage (Ej godkendt til beboelse) med mange yderst brugbare kvadratmeter. Egen indgang. Stort hobbyrum med vinduer over terræn. Stort bryggers og teknikrum med skabe og vaskemaskine samt tørretumbler. Disponibelt rum. Flisebadeværelse med separat brus. Depot/viktualierum.

EJENDOMMEN:

Gedigent opført ejendom med fantastisk have som er stor og ugenert. Da det er et enderækkehus er der mulighed for at gå rundt om sit hus fra forsiden til bagsiden. Indkørsel med plads til bil. Praktisk garage med indkørsel fra bagsiden - God til opbevaring eller cykler. Haven er lukket, charmerende og byder på stor swimmingpool til de varme sommerdage. En rigtig skøn oase. Der er monteret solceller på taget. Stor og dejlig udestue.

En spændende ejendom med en god beliggenhed og mange muligheder.

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: Jakob Bech

Adresse: Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.600.000

Sagsnr.: 357J269
Ejerudgift/md.: kr. 6.124

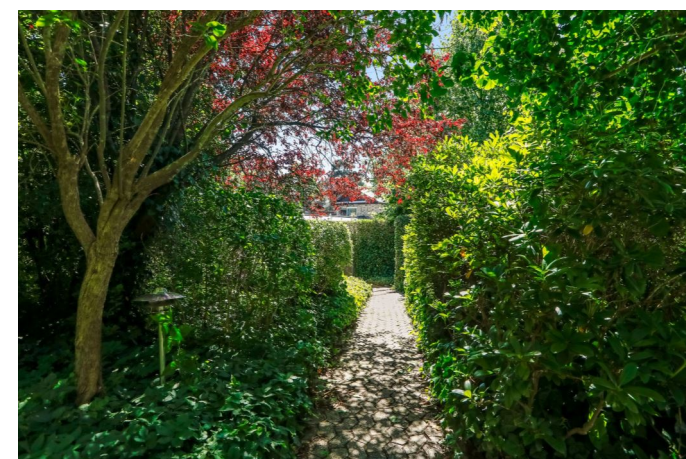
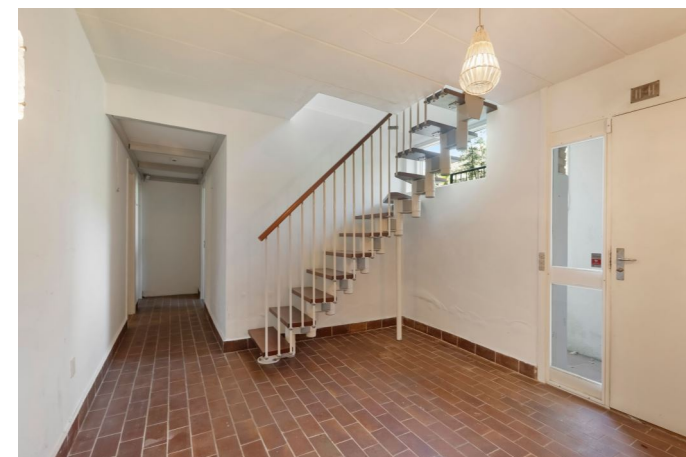
Dato: 18.07.2025



Adresse: Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.600.000

Sagsnr.: 357J269
Ejerudgift/md.: kr. 6.124

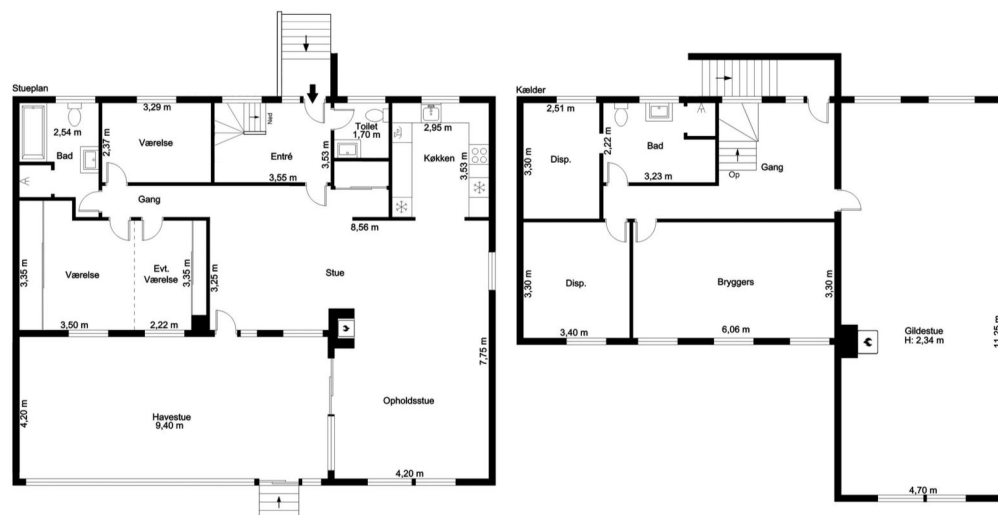
Dato: 18.07.2025



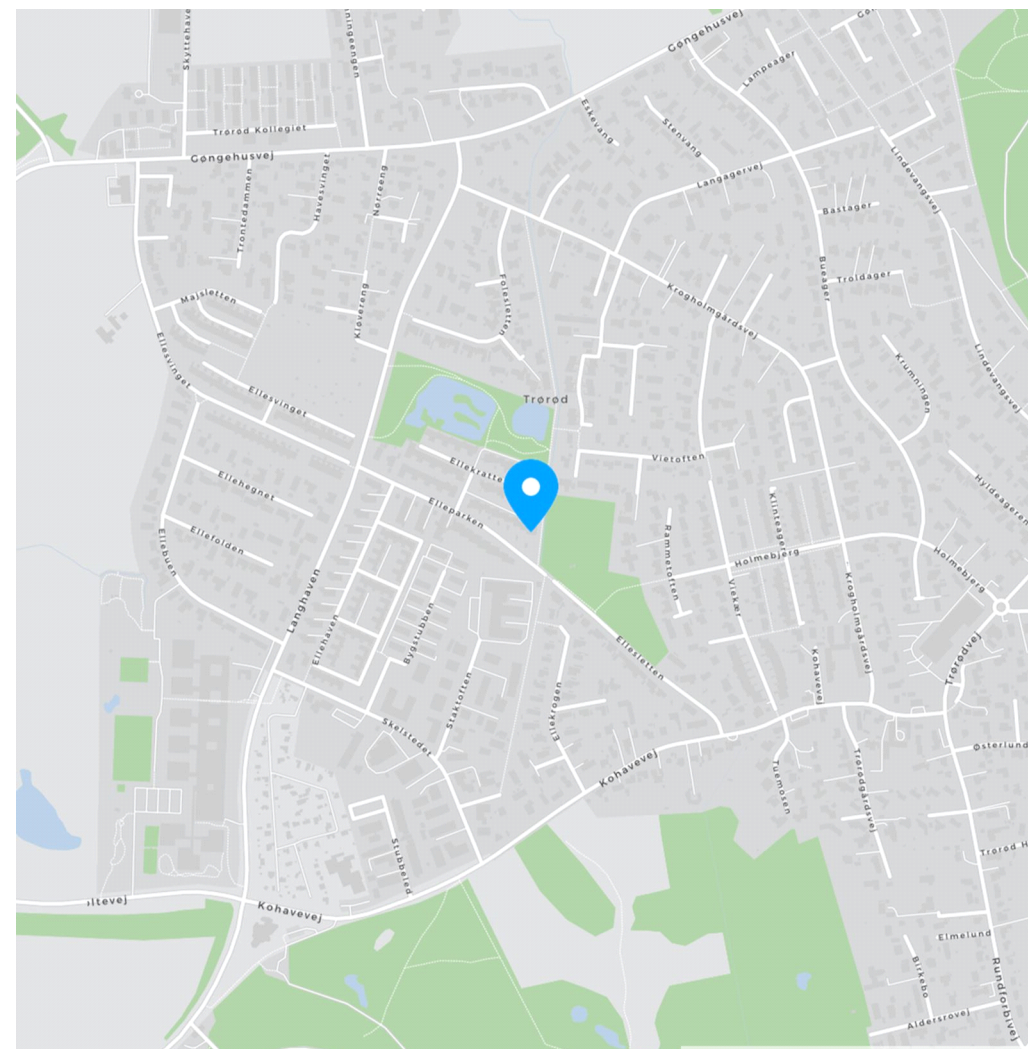
Adresse: Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.600.000

Sagsnr.: 357J269
Ejerudgift/md.: kr. 6.124

Dato: 18.07.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.600.000

Sagsnr.: 357J269
Ejerudgift/md.: kr. 6.124

Dato: 18.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	6 fy Trørød By, Gl. Holte
BFE-nr.:	2104799
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1972/1975

Arealer*

Grundareal udgør:	917 m ²
Erhvervsareal:	8 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	134 m ²
Kælderareal:	134 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Garage	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.08.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt medlemspligt af
ejerlev mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende
Nr. 2 lyst d. 10.09.1969 Dok om forbud mod fjernelse af brandmur
Nr. 3 lyst d. 27.11.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
Nr. 4 lyst d. 08.03.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til naturgas
Nr. 7 lyst d. 27.06.2024 lbnr. 1015813657 Filnavn:
681f6f26-f4b6-4fe3-a722-5b65d91e1f00

Planer:

Byplanvedtægt 15
Lokalplan 49.2
Lokalplan 49
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende
i et område med drikkevandsinteresser.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Elleparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 500 i form af Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	5.998.000 kr.
Grundværdi:	3.837.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.798.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.069.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.600.000

Sagsnr.: 357J269
Ejerudgift/md.: kr. 6.124

Dato: 18.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.600 Forbrug: 2.964,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med naturgas.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdi i kategori 7, jf. Slots- & Kulturarvsstyrelsen.

Se gældende kommuneplan på:

<https://kommuneplan2021.rudersdal.dk/>

Adresse: Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.600.000

Sagsnr.: 357J269
Ejerudgift/md.: kr. 6.124

Dato: 18.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.472	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.600.000
Grundskyld	kr.	29.161	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.479
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.450
Renovation, anslået	kr.	9.000			
Husforsikring, anslået	kr.	9.000	I alt	kr.	6.651.929
Vejlaug, anslået	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejer, anslået	kr.	800			
Grundejerforening, anslået	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		73.483			

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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.116 md./ 433.393 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.509 md./ 354.110 år v/24,09%
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: 18.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Elleparken 27, Trørød, 2950 Vedbæk
Kontantpris: kr. 6.600.000

Sagsnr.: 357J269
Ejerudgift/md.: kr. 6.124

Dato: 18.07.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:

Samsung amerikaner køle/fryseskab

Electrolux køle/frys

Blomberg ovn

Brandt inductionskogeplade

Siemens emhætte

Gorenje opvaskemaskine

Bosch vaskemaskine

Miele tørretumbler

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg