

Salgsopstilling

Adresse: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
Købspris: 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0001849
Boligydelse/md.: 5.850

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Eksklusiv andelsbolig i to plan – direkte udsigt til Øresund, privat badebro og unikke fællesfaciliteter

I en af Skodsborgs mest eftertragtede og eksklusive andelsforeninger udbydes nu en liebhaverbolig med frontlinjeudsigt til Øresunds blå vidder. Her får I ikke bare en bolig, men en livsstil med adgang til et stort terrassemiljø helt nede ved vandkanten og fantastiske fællesarealer, der bare skal opleves! – alt sammen kun få skridt fra hoveddøren.

Glæd jer til at træde ind i en lys og indbydende bolig med en gennemtænkt planløsning og kvalitetsmaterialer overalt – naturligvis med gulvvarme under fødderne. Det stilrene, håndlavede snedkerkøkken ligger i åben forbindelse med en luftig stue, hvor der er god plads til både spise- og opholdsområde.

De smukke plankegulve binder rummet elegant sammen, og gennem dobbeltdøre træder I direkte ud på en 30 m² solrig terrasse – perfekt til lange sommeraftener. Stueetagen byder desuden på et stilfuldt badeværelse, mens førstesalen rummer to gode værelser, et gæstetoilet og endnu en opholdsstue med udgang til altan – herfra kan I nyde en betagende havudsigt året rundt.

Ud over jeres egen terrasse og altan får I adgang til foreningens imponerende fællesarealer, der byder på et stort terrassemiljø direkte ud til Øresund. Her finder I en privat badebro, hvorfra I kan tage en dukkert året rundt, og for de aktive er der to kajaker til fri afbenyttelse.

Foreningen er veldrevet med en lav boligafgift, solid økonomi og en klar vedligeholdelsesplan, som sikrer jer tryghed på den lange bane. Som en ekstra bonus er der etablering af fjernvarme undervejs, som forventes klar inden årets fyringssæson – en investering i både komfort og fremtidssikring.

Alt sammen findes på en mondæn adresse i Skodsborg – få skridt fra stranden og tæt på både Skodsborg Strandpark og Dyrehaven. Skodsborg Station ligger kun 600 meter væk, så København nås på 15 minutter, mens dagligdagens indkøb klares inden for få kilometer.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0001849
Ejerudgift/md.: kr. 5.850

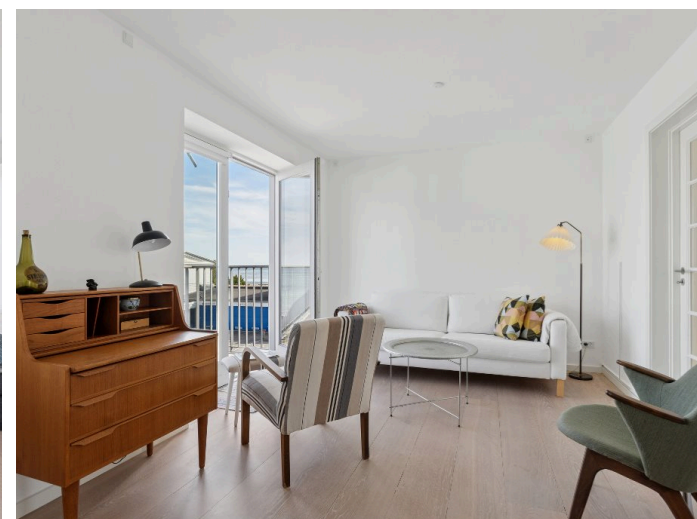
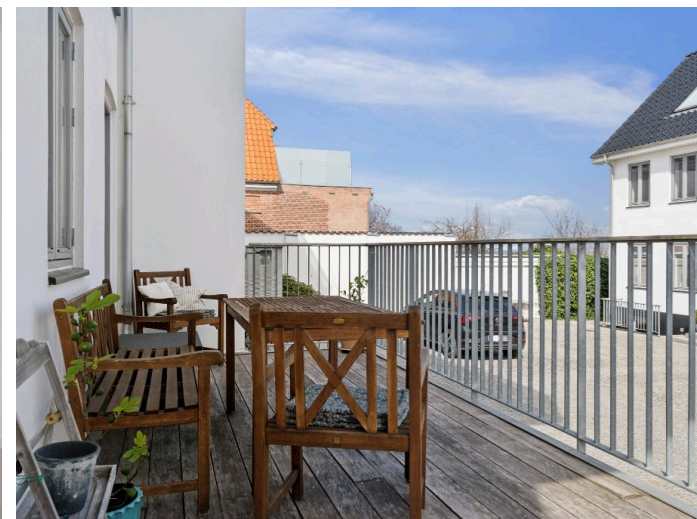
Dato: 14.5.2025



Adresse: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
Købspris: 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0001849
Boligyldelse/md.: 5.850

Dato: 14.5.2025



Adresse: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0001849
Boligyldelse/md.: 5.850

Dato: 14.5.2025



Adresse: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
 Købspris: 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0001849
 Boligydelse/md.: 5.850

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen

Kommune: Rudersdal
 Matr.nr.: 1c Agershvile, Vedbæk
 BFE-nr.: 2056878
 Opført/ombygget år: 1910 / 2007
 Zonestatus: Byzone
 Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsespris
 Pr.: Ej oplyst
 Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 7.964.151,00
 Energimærkning: C
 Fællesfaciliteter: Fælleshus, fælles område

Andelsboligen

Må benyttes til: Beboelse
 Andelnr: 1
 Fordelingstal vedr. formuen: 7.950.000/45.300.000
 Fordelingstal vedr. boligafgift: 7.950.000/45.300.000
 Evt. bemærkninger til boligafgiftens
 fordeling: 17,5%
 Brugsret: Kælderrum

Arealer: *

Boligareal ifølge BBR:	144 m ²
Andre arealer ifølge BBR:	141 m ²
-heraf Udhus	113 m ²
-heraf Udhus	28 m ²

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Vaskemaskine - Miele
 Tørretumbler - Miele
 Kogeplade - Gaganau
 Ovn - Gaganau
 Køle-/fryseskab - Gaganau
 Opvaskemaskine - Miele
 Emhætte - Exhausto

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

08.03.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme

Område klassificering

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

Planer

Der henvises til Kommuneplan 2021, lokalplan nr. 202 og 264 samt byplanvedtægt nr. 12

Ejendommens bevaringsværdi

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 7.

Hårde hvidevarer

De i andelsboligen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen uden merpris.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
Købspris: 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0001849
Boligyldelse/md.: 5.850

Dato: 14.5.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400,00

Andelsboligens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 700 pr måned i a conto vand og varme, svarende til kr. 8.400 pr. år.

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Jf. police

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Ejerpantebrev kr. 7.800.000. Lån : Sælger andelshaver har lånt kr. 2.640.000,- af foreningen og købende andelshaver overtager det lån og tilhørende forpligtelser. Lånet er afdragsfrit indtil fuld indfrielse i december 2038 og renten fastsættes hvert 3. år næste gang 01.01.2027. Se vedtægter og særskilt lånedokument for betingelser.

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

Vedtægternes § 19, stk. 7:

- 1) Andelsforeningen har en maksimalpris på lejligheden efter andelslovens regler.
- 2) Køber og sælger aftaler pris.
- 3) Køber betaler den fulde pris, men kan optage et lån i andelsforeningen. Såfremt køber ikke ønsker lånet i andelsforeningen eller ikke godkendes til optagelse af lånet, bliver lånet indfriet.
- 4) Andelsforeningen har valgt at optage et stort lån på 8 låneløbenumre (i 2009 udgjorde lånet kr. 15.000.000) som de låner ud til de enkelte andelshavere, såfremt køber ønsker dette og foreningen godkender låneoptagelsen.
- 5) Lånet optages i hovedejendommen, og der gives andelskøber ret til optagelse af lån med pant i den individuelle lejlighed, med respekt af fællesudgifterne, der går forude for evt. banklån.
- 6) Andelshaverne låner på samme vilkår som andelsforeningen har optaget lånet i Realkreditforeningen.
- 7) Lånene kan individuelt indfries i de enkelte lejligheder. Der er selvstændige vilkår for hver enkelt andelshaver. Eventuel omlægning kræver godkendelse på generalforsamlingen.
- 8) Der udstedes lånebevis mellem debitor og kreditor.
- 9) Lånene administreres af andelsforeningens administrator.
- 10) Betaling af ydelser på disse lån sidestilles med fællesudgifter.
- 11) Andelsforeningen orienterer om fradragsberettigede renter hvert år i forbindelse med årsregnskab for andelsboligforeningen.

Husleje forhøjelse pr. 1. januar 2026

Køber gøres specielt opmærksom på at det på generalforsamlingen, afholdt 29. april 2025, er blevet vedtaget at forhøje boligafgiften med 5% pr. 1. januar 2026. Forhøjelsen er ikke medregnet i boligydelsen i nærværende salgsoptilling

Adresse: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
 Købspris: 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0001849
 Boligydelse/md.: 5.850

Dato: 14.5.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr.	7.964.151,00
Forbedringer	Kr.	1.075.426,25
Særligt tilpasset inventar	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	
Fradrag for mangler	Kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	Kr.	9.039.577,25
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	-544.577,25
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	Kr.	8.495.000,00
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	Kr.	8.495.000,00

Boligydelse:

Boligafgift	70.200,00
Boligydelse i alt pr. år	Kr. 70.200,00
Boligydelse i alt pr. md.	Kr. 5.850

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	8.495.000,00
I alt	Kr. 8.495.000,00

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	Kr.	8.495.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld		
÷ omsætningsaktiver:	Kr.	2.583.942,17
Teknisk pris	Kr.	11.078.942,17

Adresse: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
 Købspris: 8.495.000

 Sagsnr.: 28-X0001849
 Boligyldelse/md.: 5.850

Dato: 14.5.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ingen

Fremleje: Tilladt. Der henvises til vedtægternes § 11

Husdyr: ej tilladt

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkreditpantebrev	Lån med rentetilpasning	01-01-2027	2.640.000,00	--	Ja, indtil 11-09-2038	Pro rata	
Realkreditpantebrev	Lån med rentetilpasning	01-01-2027	1.815.000,00	--	Ja, indtil 11-09-2038	Pro rata	
Realkreditpantebrev	Lån med rentetilpasning	01-01-2027	1.260.000,00	--	Ja, indtil 11-09-2038	Pro rata	
Realkreditpantebrev	Lån med rentetilpasning	01-01-2027	1.335.000,00	--	Ja, indtil 11-09-2038	Pro rata	
Realkreditpantebrev	Lån med rentetilpasning	01-01-2027	1.575.000,00	--	Ja, indtil 11-09-2038	Pro rata	
Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:							
Realkreditpantebrev	Lån med rentetilpasning	01-01-2027	2.415.000,00	--	Ja, indtil 11-09-2038	Pro rata	
Realkreditpantebrev	Lån med rentetilpasning	01-01-2027	2.145.000,00	--	Ja, indtil 11-09-2038	Pro rata	

Køber opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Skodsborg Strandvej 160A, st.. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: 8.495.000

Sagsnr.: 28-X0001849
Boligyldelse/md.: 5.850

Dato: 14.5.2025

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.