

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: Skodsborgparken 30, 4. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 28-X0002019
Ejerudgift/md.: kr. 10.685

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt gavlejlighed med uhindret panoramaudsigt

Beliggenheden er i en klasse for sig med en uhindret og ubeskriveligt smuk panoramaudsigt over Øresund, der hele tiden varierer i takt med vejret, fra lejlighedens østvendte vinduer og altan. Denne højtbeliggende lejlighed er særlig lys og har på grund af sin placering, fri for træer mod øst og i en åbning af Jægersborg Hegn, uhindret udsigt til begge sider. Altanen mod Øresund er åben mod syd, hvorfor synsvinklen er ekstra stor. Dette giver et fantastisk lysindfald, fri himmel og en flot panoramaudsigt over Øresund mod øst og sydøst og hen over den smukke, fredede stationsbygning mod vest. Dette er unikt for de højtbeliggende lejligheder i netop denne opgang. For foden af bygningen er der et velpasset parkareal og en asfalteret sti til Strandvejen og ejendommens strandgrund, der befinder sig lige ud for lejligheden.

Hjemmet består af en stue med pejs, et stort spisekøkken, tre gode værelser, et bryggers/gæsteværelse, badeværelse, gæstetoilet og af en rummelig skabsentré. Stuen er med den hyggelige pejs og den betagende udsigt over Øresund husets hjerterum.

Indretningen af lejligheden er præget af kvalitet og funktionalitet og er fleksibel, så den kan tilpasses forskellige behov. Der er masser af indbygget skabsplads (alle kvalitetsskabe fra Tectum), indrettet på arkitektonisk flot vis. Køkkenet er et stilfuldt, klassisk Tectum spisekøkken i Oregon Pine med Toni køkkenarmatur, helt nye hårde hvidevarer og plads til et stort spisebord. Fra køkkenet er der adgang til et depotrum med masser af plads. Endelig er der et flot og velholdt badeværelse med brus og gulvvarme samt et gæstetoilet i samme gennemgående stil. Lejligheden er nymalet og indflytningsklar.

Renovationsrum, cykelrum og vaskekælder befinder sig ved lejlighedens opgang, og det samme gør lejlighedens kælderrum. Man kan derfor komme til disse rum på ingen tid. Til lejligheden er der elevator, dørtelefon med video, og hoveddøren er en ny indbruds- og brandsikker DALOC sikkerhedsdør

Få skridt skiller jer fra strandgrunden og det herlige vand i Øresund. I den modsatte retning har I det vidtstrakte Jægersborg Hegn, der forandrer sig i takt med årstiderne, og I kan nå skoven direkte via en gangbro over jernbanen. Det tager under fem minutter at nå gangbroen, gang- og cykelstisystemet, der går mange kilometer mod syd, vest og nord, samt Skodsborg Station. Velkommen til den måske bedst beliggende lejlighed i Skodsborgparken!

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: Skodsborgparken 30, 4. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 28-X0002019
Ejerudgift/md.: kr. 10.685

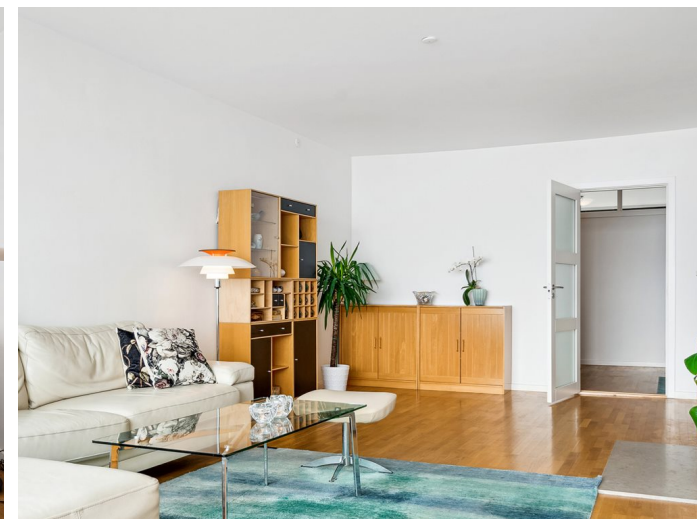
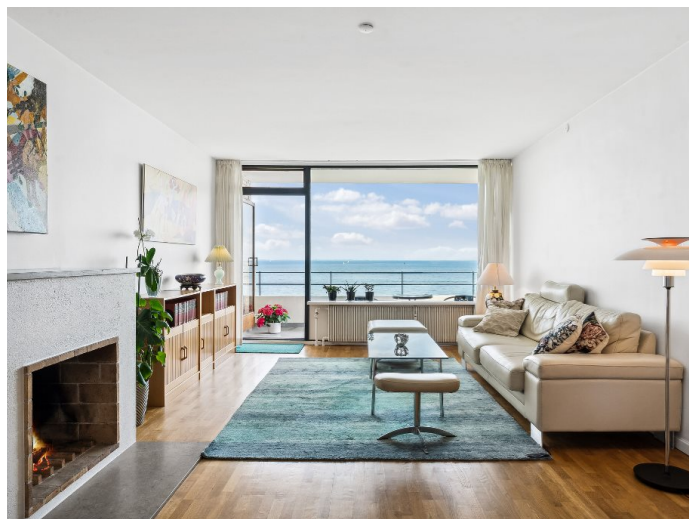
Dato: 20.5.2025



Adresse: Skodsborgparken 30, 4. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 28-X0002019
Ejerudgift/md.: kr. 10.685

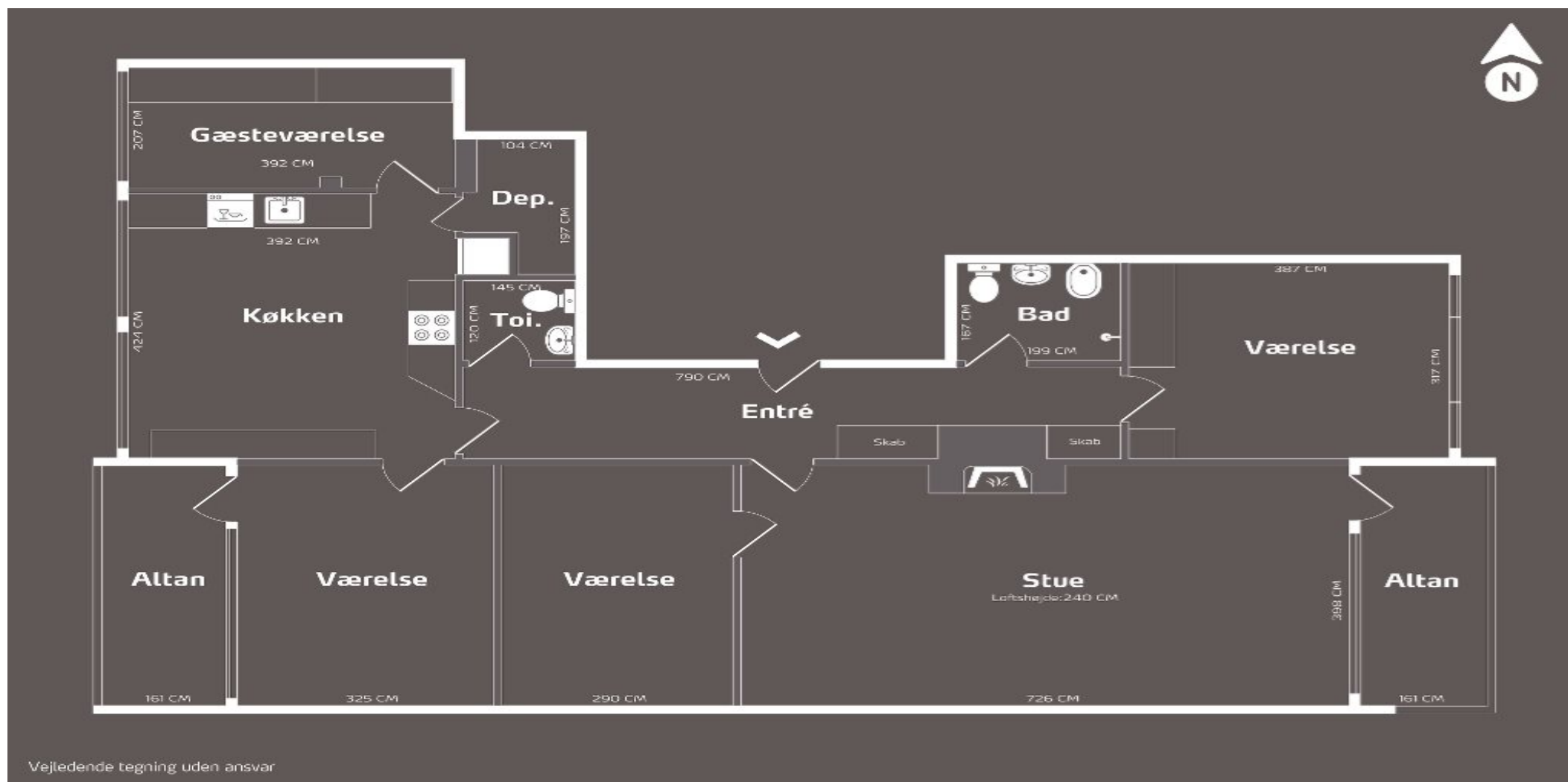
Dato: 20.5.2025



Adresse: Skodsborgparken 30, 4. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 28-X0002019
Ejerudgift/md.: kr. 10.685

Dato: 20.5.2025



Adresse: Skodsborgparken 30, 4. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 28-X0002019
Ejerudgift/md.: kr. 10.685

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1mp Agershvile, Vedbæk
BFE-nr.: 205102
Ejerl.nr. 170
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat almen og offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.496.000,00
Grundværdi: 5.629.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.796.800,00
Grundlag for grundskyld: 4.503.200,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Indbygningsovn mærke: Gorenje bemærkninger: Fra 2023
type: Induktionskogeplade mærke: Gorenje bemærkninger: Fra 2023
type: Køle-/fryseskab mærke: Gorenje bemærkninger: Fra 2023
type: Emhætte mærke: Thermor bemærkninger: Fra 1994
type: Opvaskemaskine mærke: Whirlpool bemærkninger: Fra 2023

I øvrigt medfølger følgende: Lamper (4 stk.), vægbelysning i entré (1 stk.), vægbelysning i gæsteværelse/bryggers (2, stk.), og loftsbelysning i værelse mod stuen (1 stk.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 126 m²
Heraf tinglyst boligareal: 126 m²
BBR-boligareal: 135 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 123/21647
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.7.1868 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1B, 1MP, 1KL
1.7.1868 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1B, 1MP, 1AO
13.10.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1B, 1MP
8.5.1933 Dok om vej mv, Vedr 1B, 1MP
20.1.1945 Fredningskendelse
9.4.1951 Bebyggelse, Vedr 1B, 1MP
24.9.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
5.1.1963 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
25.4.1972 Dok om adgangsbegrænsning mv
7.1.1974 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1MP
1.6.1977 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, fælles brandmur/gavl mv
30.6.1997 Dok om varslings sirene mv vedr 1-mp
16.8.2006 Overenskomst med Holte Fjernvarme

Fortsættes på side 5

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021, Lokalplan nr. 202, 298, 264 og byplanvedtægt nr. 12

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 6.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer og skovbyggelinjer.

Ejendommen er beliggende indenfor en fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinje og skovbyggelinjer.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Skodsborgparken 30, 4. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 28-X0002019
Ejerudgift/md.: kr. 10.685

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector 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.: 10.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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

Sælger betaler kr. 850 i a conto varme pr. måned = kr. 10.200 pr. år.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt, dog jf. vedtægter

Husdyr: Det er tilladt at holde hund. Der henvises til husordenen

Planlagt istandsættelse: Gavlirenovering

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.

Fremtidigt fælleslån - Gavlirenovering

Der er i ejerforeningen vedtaget et fælleslån til finansiering af gavlirenoveringsprojekt, som vil blive finansieret ved kontant indbetaling fra ejerne eller ved deltagelse i et fælleslån, når projektet er færdigt forventeligt omkring ultimo 2025. Lejlighedens andel af projektet er anslået til kr. 54.033. Der forventes en månedlig betaling på kr. 374,00 for nærværende lejlighed til erstatning af tidligere månedlig betaling på kr. 1.657 kr. pr. måned.

Fremtidigt Fælleslån - Opkøb af parkeringskælder

Der er i ejerforeningen vedtaget opkøb af parkeringskælder, som skal finansieres via et fælleslån. Fælleslånet skal finansieres 100% af driften af udlejning af parkeringspladserne.

Adresse: Skodsborgparken 30, 4. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 28-X0002019
Ejerudgift/md.: kr. 10.685

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 34.663,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 42.780,40	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen
Renovation	kr. 2.492,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 120,55	Kontrol af sikkerhedsstillelse ejerforeningen
Fællesudgifter	kr. 45.860,88	I alt
Renovation opkrævet via ejerforeningen	kr. 2.305,32	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 128.222,83	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, ejer pantebreve, sikkerhed til ejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillidelse mv.

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.899 md./ 658.787 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 44.989 md./ 539.866 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: 20.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Skodsborgparken 30, 4. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 28-X0002019
Ejerudgift/md.: kr. 10.685

Dato: 20.5.2025

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:

Servitutter - Fortsat fra side 3.

8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme

3.10.2022 Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen SKODSBORGPARKEN I

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Vaskeri

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyste byrde

Kommuneinformation

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

Kloakseparering

Rudersdal Kommune har vedtaget en klimatilpasning af kommunes kloaksystem, således at der skal separatkloakeres. Udgiften hertil er endnu ikke kendt, men baseret på erfaringer fra andre kommuner vurderes det, at dette arbejde i gennemsnit vil koste en parcelhusejer cirka 60.000 kr. og beboere i etageejendomme i gennemsnit ca. 5-10.000 kr. Vi opfordrer køber til at læse mere om tidsplaner mv. på <https://www.rudersdal.dk/omraadeplaner?search=kloakering>.