

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: Skodsborg Strandvej 157, 1. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 28-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 6.431

Dato: 13.4.2025



Beskrivelse:

Veldisponeret, fireværelses lejlighed i Skodsborg

Med nærhed til Øresund, Skodsborg Station og Jægersborg Hegn er der vist ingen tvivl om, at beliggenheden for denne lejlighed er prima. Endvidere er indretningen glimrende med et køkken-alrum og en stue en suite, to værelser og et badeværelse. Hele udtrykket er let og elegant, og de to altaner med henholdsvis morgensol og aftensol er endnu en fremragende kvalitet.

Opholdsrummene kan bryste sig af et formidabelt lysindfald takket være talrige og velplacerede vinduespartier samt de franske døre, der lader lyset flyde frit mellem køkken-alrum og stue. Med sammenhængende opholdsrum samt to gode værelser og et badeværelse i samme afsnit er planløsningen helt eminent. Det største værelse har faste skabsløsninger, og på badeværelset er der brus samt plads til en vaskesøjle.

Altanen med morgensol og vandkig tilgås fra soveværelset, og denne er også den største. Den anden altan ligger i forlængelse af køkkenet og byder på dejlig aftensol.

Bølgeskulp fra havet høres klart og tydeligt her fra anden parket til Øresund, og der skal da heller ikke gå mere end et par minutter, fra I låser døren bag jer, til I står og spejder ud over det blå vandspejl. Skodsborg Strandpark er desuden nærmeste nabo mod nord, mens Jægersborg Hegn udfolder sit foranderlige udtryk for jer få hundrede meter mod vest. Stationen ligger også lige rundt om hjørnet, mens en tur til Nærum giver et rigt udbud af dagligvarebutikker.

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: Skodsborg Strandvej 157, 1. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 28-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 6.431

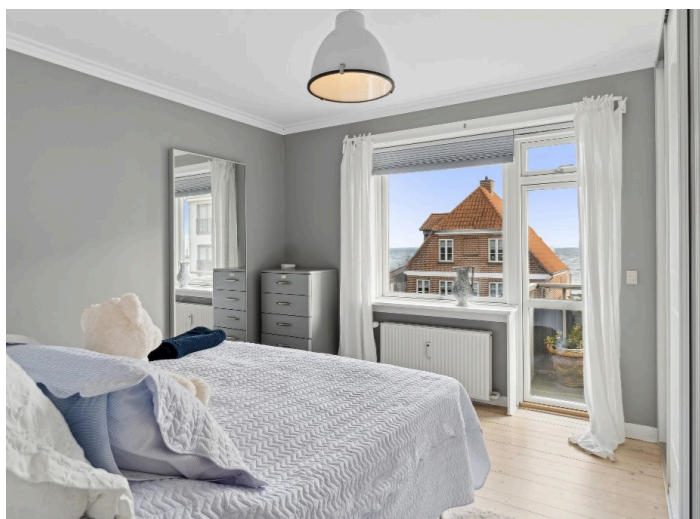
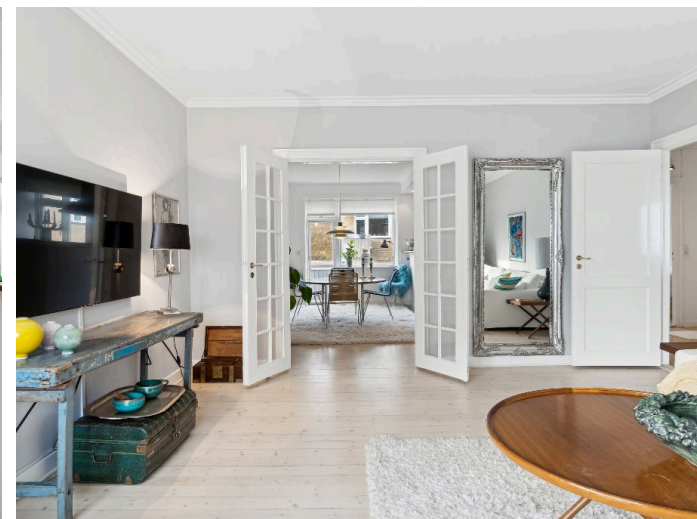
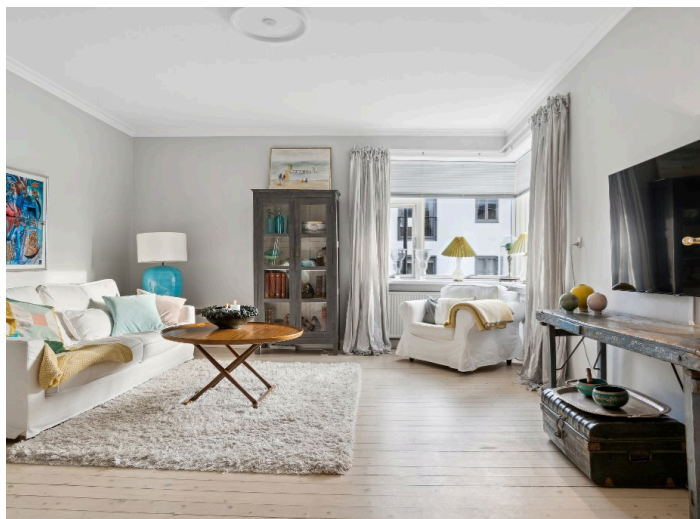
Dato: 13.4.2025



Adresse: Skodsborg Strandvej 157, 1. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 28-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 6.431

Dato: 13.4.2025



Sagsnr.: 28-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 6.431

A detailed floor plan of a 2-bedroom apartment. The layout includes a large living room (Stue) with a fireplace and access to a balcony (Altan), a dining area (Alrum), a kitchen (Køkken) with a sink and stove, two bedrooms (Værelse), a bathroom (Bad), and an entrance (Entré). Dimensions are provided for each room and overall measurements. A north arrow is located in the top right corner.

Room Dimensions and Layout:

- Værelse (Left):** 310 CM x 200 CM
- Køkken:** 517 CM (width)
- Alrum:** 500 CM (width)
- Entré:** 270 CM (width)
- Bad:** 204 CM x 210 CM
- Værelse (Right):** 353 CM x 393 CM
- Stue:** 506 CM (width), 517 CM (depth), Loftsøjde: 261 CM
- Altan (Left):** 517 CM (width)
- Altan (Right):** 393 CM (width)

Overall Dimensions:

- Width:** 500 CM (Alrum) + 270 CM (Entré) + 210 CM (Bad) + 353 CM (Værelse) = 1333 CM
- Depth:** 200 CM (Værelse) + 517 CM (Køkken/Alrum) + 506 CM (Stue) = 1223 CM

Other Features:

- North arrow pointing towards the top right.
- Icons for sink, stove, toilet, and bathtub in the kitchen and bathroom.
- Fireplace icon in the living room.

Adresse: Skodsborg Strandvej 157, 1. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 28-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 6.431

Dato: 13.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1ig Agershvile, Vedbæk m.fl.
BFE-nr.: 206369 m.fl.
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1934 / 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.919.000,00
Grundværdi: 2.619.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.135.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.095.200,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	92 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	92 m ²
BBR-boligareal:	99 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 92/1070
Adm. fordelingstal: 92/4874
Sikkerhed til e/f: 53.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

25.1.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 11A
9.3.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
8.6.1937 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 11A 4_AC_140
30.3.1976 anm byrder Dok om færdselsret mv
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
28.4.2009 Vedtægter for E/F Skodsborg Solgård, Skods- borg
29.04.2016-1007246111
29.4.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægter lyst under dato/løbenummer
28.04.2009-7276-04
23.1.2020 Vedtægter: Tillæg til vedtægter tinglyst under dato/løbenummer
28.04.2009-7276-04 med senere tillæg

Planer:

Der henvises til Kommuneplan 2021 samt Byplanvedtægt 12.

Ejendommens bevaringsværdi:

Jf. Rudersdal kommune er bevaringsværdien 5

Ejendommen er beliggende indenfor fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Vaskeri, tørrekælder, cykelkælder, hobbyrum

Adresse: Skodsborg Strandvej 157, 1. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 28-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 6.431

Dato: 13.4.2025

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: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:
Udgift kr.: 13.800,00
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varme: Det i salgsoptstillingen oplyste varmemeforbrug er anslået til den nuværende acointindbetaling for varme til ejerforeningen.
Der betales kr. 1.150 pr. måned, dvs. kr. 13.800 pr. år.

Vand: Der gøres opmærksom på, at udgift til vand ikke er medtaget i ejerudgiften, men at denne opkræves via fællesudgifterne.
Den beregnede vandudgift er beregnet iht. regnskab for 2023/2024 til kr. 4.201,23.

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 salgsoptstillingens 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt men kræver bestyrelsens godkendelse jf. vedtægterne § 33.

Husdyr: Husdyr er kun tilladt med skriftlig tilladelse jf. vedtægterne § 29

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Område klassificering:

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

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 parcellisejer 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>.

Antennebidrag:

... Fortsættes på side 6

Adresse: Skodsborg Strandvej 157, 1. th., 2942 Skodsborg
 Kontantpris: kr. 4.395.000

 Sagsnr.: 28-X0001938
 Ejerudgift/md.: kr. 6.431

Dato: 13.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 15.989,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 19.904,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 2.490,00	Ejerskiftegebyr ejerforeningen
Rottebekæmpelse 2025	kr. 101,03	I alt
Fællesudgifter ekskl. vand	kr. 38.685,09	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 77.169,64	

kr.	4.395.000,00
kr.	28.250,00
kr.	2.450,00
kr.	4.425.700,00

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, ejer pantebreve, sikkerhed til ejerforening, debitor/kreditorkifte. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillise 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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.351 md./ 292.212 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.953 md./ 239.439 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: 13.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skodsborg Strandvej 157, 1. th., 2942 Skodsborg
 Kontantpris: kr. 4.395.000

 Sagsnr.: 28-X0001938
 Ejerudgift/md.: kr. 6.431

Dato: 13.4.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype				DKK	3,19			0			Nej	
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype				DKK	-0,51			0			Nej	

Standard finansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet reduceres med tinglyste byrde.

Adresse: Skodsborg Strandvej 157, 1. th., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 28-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 6.431

Dato: 13.4.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er gjort opmærksom på, at der betales pt. kr. 30 pr. måned eller kr. 360 pr. år for antennebidrag til ejerforeningen og udgiften er ikke medtaget i ejerudgiften.