

Salgsopstilling

Adresse: Skodsborg Strandvej 227, 1. 11., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SC-0020-9994
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Drømmer du om at starte dine dage med lyden af bølger og en panoramaudsigt, der tager pusten fra dig? Velkommen til Skodsborg Strandvej 227, 1. 11 - hvor Øresund er din smukkeste nabo.

Denne unikke lejlighed præsenterer en sjældnen mulighed for at bo med en 180 graders udsigt over det blå vand, centralt placeret på den eftertragtede Strandvej.

Med 46 veludnyttede kvadratmeter og en ekstra udestue/altan på 20 kvadratmeter tilbyder lejligheden plads til både afslapning og samvær. Den store, lukkede havestue og den rummelige altan udvider din boligoplevelse betydeligt. Den nuværende ejer har endda omdannet havestuen til et soveværelse og nyder livet på den store altan. Og det bedste af det hele? Du har eksklusiv ret til både altanen og "soveværelset", hvilket betyder, at du ikke betaler ejerudgifter af de 20 ekstra kvadratmeter, du får med.

Lejligheden er nyligt opdateret og præsenterer moderne faciliteter samt en indretning, der venter på at byde dig velkommen. Med helt nye kvalitets-hvidevarer, nye armaturer, opdateret køkken og entré samt indbyggede skabe. Hele lejligheden er professionelt malet i 2024, der er tænkt på hver detalje for at sikre dig den ultimative komfort i din dagligdag.

Beliggenheden er simpelthen ideel. Med Skodsborg strand foran døren kan du nyde kystlivet hele året rundt. Og med en kort køretur når du hurtigt Københavns pulserende byliv eller DTU's campus. Offentlig transport er også let tilgængelig, hvilket gør pendling til en leg. Kysttoget kører hver 15. minut og bringer dig til Østerport på 14 minutter, og DTU kan nås med bus E40 på 11 minutter.

Denne lejlighed er mere end bare et hjem - det er en livsstil. Med et privat parkeringsområde, praktiske faciliteter og en adresse, der udstråler prestige, matcher det dine drømme perfekt. Og til en pris under 3 millioner er det en investering i både din fremtid og din daglige livskvalitet.

Vent ikke for længe - denne perle er sjældent på markedet, og interessen er stor.

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: Kirstine Norre Toulæav

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Skodsborg Strandvej 227, 1. 11., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0020-9994
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

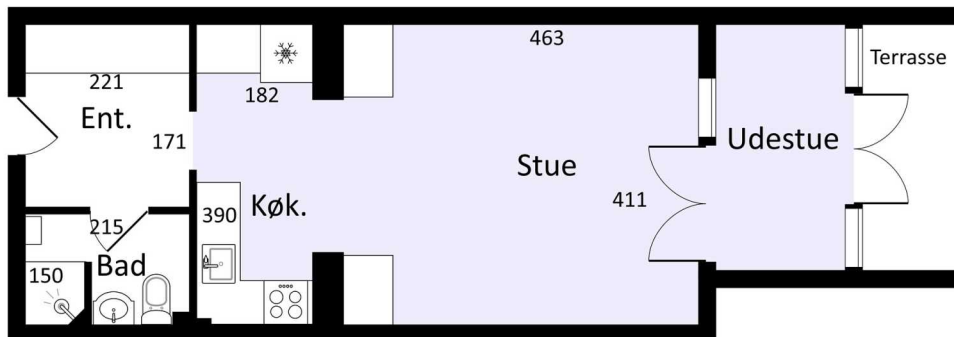
Dato: 31.08.2024



Adresse: Skodsborg Strandvej 227, 1. 11., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0020-9994
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skodsborg Strandvej 227, 1. 11., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SC-0020-9994
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Rudersdal
Matr.nr.:	1 i Agershvile, Vedbæk
BFE-nr.:	205979
Ejerl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1886/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.963.000 kr.
Grundværdi:	1.209.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.570.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	967.200 kr.

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

Tinglyst areal:	40 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	40 m ²
BBR-boligareal:	46 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	15/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	12.400 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse/Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikkeTilbehør:

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

Lg køle fryseskab april 2024

AEG ovn Marts 2024

AEG Induktionskogeplade

Thermex Emhætte

Følgende skabe medfølger:

2 indbyg pax skabe feb 2024 og indbyg skabe i gang nymalet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads - Fælles (Først til mølle)
Fællesvaskeri (Mod betaling)

Adresse: Skodsborg Strandvej 227, 1. 11., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SC-0020-9994
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.708 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024 aconto
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Skodsborg Strandvej 227, 1. 11., 2942 Skodsborg
 Kontantpris: kr. 2.998.000

 Sagsnr.: SC-0020-9994
 Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.009	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	9.285	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.443	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Ejerforening	kr.	19.908	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	33	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	3.023.675
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		39.678			

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/nettoydelser 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.882 md./ 202.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.776 md./ 165.314 år v/23,93%
 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: 31.08.2024
 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: 1/2 - 1/8

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: Skodsborg Strandvej 227, 1. 11., 2942 Skodsborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SC-0020-9994
Ejerudgift/md.: kr. 3.306

Dato: 31.08.2024

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte for Skodsborg fra Strandmøllen til Høje Skodsborg nordgrænse

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Høje Skodsborg m.mm

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.08.1897 lbnr. 1554-04 Tillægstekst Dok om ejendommen, tillægges navnet Skodsborg Søbad Filnavn: 4_AZ_528
 Nr. 2 lyst d. 04.04.1933 lbnr. 123-04 Tillægstekst Næringsdrift, Om resp se akt Filnavn: 4_E_677
 Nr. 3 lyst d. 23.03.1934 lbnr. 17022-04 Tillægstekst Samhørighed mv Filnavn: 4_AZ_528
 Nr. 4 lyst d. 02.12.1937 lbnr. 14020-04-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, udgifter ved vedligeholdelse mv, Se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 4_E_677
 Nr. 5 lyst d. 20.04.1938 lbnr. 883-04 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdretsret mv Anmærkning byrder Filnavn: 4_AE_526
 Nr. 6 lyst d. 16.07.1938 lbnr. 5565-04-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 4_C_451
 Nr. 7 lyst d. 13.03.1957 lbnr. 3083-04 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 4_BM_672
 Nr. 8 lyst d. 14.06.1958 lbnr. 6087-04 Tillægstekst Dok om benyttelse af et rum mv Filnavn: 4_AZ_528
 Nr. 9 lyst d. 20.03.1961 lbnr. 3264-04 Tillægstekst Dok om færdretsret mv Filnavn: 4_E_677
 Nr. 10 lyst d. 11.03.1965 lbnr. 2811-04 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration Filnavn: 4_AZ_528
 Nr. 11 lyst d. 28.07.1965 lbnr. 8151-04 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn:

4_AZ_528

Nr. 12 lyst d. 16.03.1971 lbnr. 4347-04-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedligeholdelse og udgifter mv, Se akt Filnavn: 4_AZ_528
 Nr. 13 lyst d. 25.04.1972 lbnr. 6408-04 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 4_I_9
 Nr. 14 lyst d. 16.05.1990 lbnr. 7982-04 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Skodsborg Strandvej 225 og 227 Filnavn: 4_BM_599
 Nr. 15 lyst d. 01.05.1996 lbnr. 17932-04 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Filnavn: 4_BM_599
 Nr. 16 lyst d. 08.03.2007 lbnr. 6940-04 Tillægstekst Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme Filnavn: 4_AR_307
 Nr. 20 lyst d. 05.11.2014 lbnr. 1005797238 Filnavn: 95100d98-be7b-45a4-b099-8197a1434f59

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.