

Salgsoptilling

Adresse: Skodsborgparken 5, 2942 Skodsborg
Kontantpris: 4.875.000

Sagsnr.: 111810
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 10.3.2020



Beskrivelse:

VELINDRETTET "DSB" HUS

Vi udbyder nu dette renoverede og meget velindrettede DSB hus til salg.

Huset er indrettet således: entre med trappeløb til førstesalen og adgang til dejligt stort brusebadeværelse, hvor der også er både vaskemaskine og tørretumbler. Stor og meget lys opholdsstue med smuk brændeovn, og vi vinkler på stuen er der dejligt hvidt køkken med alt i hvidevarer. I køkkenet er der lem til udgravet og opvarmet kælderrum (opmegasinerer e.l.) Fra køkkenet udgang til baghaven.

Første salen nummer yderligere dejligt brusebadeværelse, 2 gode soveværelser samt 1 mindre soveværelse, hvorfra der er lille stige til dejlig hems med godt lysindfald. Fra hemsens dør til udnyttet loftsrum (opmegasinerer) Huset er velholdt overalt og klar til ny ejer.

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 ejendomsrådgiver 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 ejendomsrådgiver: John Vinther

Adresse: Skodsborgparken 5, 2942 Skodsborg
Kontantpris: 4.875.000

Sagsnr.: 111810
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 10.3.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Rudersdal Kommune
Matr.nr.: 6D Jægersborg Dyrehave, Vedbæk
BFE-nr.: 7477139
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme /natargas
Opført/ombygget år: 1921

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2018
Offentlig ejendomsværdi: 2.000.000,00
Heraf grundværdi: 1.071.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.050.000,00
Grundskatteloftsværdi: 696.700,00

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke:
type: Microovn mærke:
type: keramisk bordkomfur mærke:
type: Køle-/fryseskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:

Der medfølger hårde hvidevarer som beset i ejendommen, specificeres nærmere ved købsaftale
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer
Grundareal udgør: 445 m²
Grundareal ifølge: ESR
Hovedbyg.bebyg.areal: 61 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 36 m²
Boligareal i alt: 97 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 02-03-2020

Grundejerforeningsforhold:

Sikkerhed til grf.:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrebnisninger:

1.12.1993 Dok om højspænding mv, forsynings-/afledninger mv
1.12.1993 Dok om højspænding mv, forsynings-/afledninger mv
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
8.3.2007 Dok. vedr. tilslutningspligt til fjernvarme
Lokalplan: 105 - For det østlige område ved Skodsborg ...
Lokalplan: 105 -
Lokalplan: 105 -
Kommune rammeplan: Sk.B7 - Skodsborg Stationsområde, øst.
Kommune rammeplan: Sk.B7 - Skodsborg Stationsområde, øst.
Kommune rammeplan: Sk.B7 - Skodsborg Stationsområde, øst
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skodsborgparken 5, 2942 Skodsborg
Kontantpris: 4.875.000

Sagsnr.: 111810
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 10.3.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.365,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Andre forhold af væsentlig betydning:

K3 bemærkning på tilstandsrapport er en udendørs vandhane, der ikke er frostsikker
K2 er rør under naturgaskedel, der er rustne

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpålagte 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Adresse: Skodsborgparken 5, 2942 Skodsborg
Kontantpris: 4.875.000

Sagsnr.: 111810
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 10.3.2020

Ejerudgift, 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	10.500,00	Kontantpris/udbetaling	4.875.000,00
Ejendomsskat	16.901,70	Tinglysningsafgift	31.050,00
Renovation 2019	2.804,00	Halv ejerskiftforsikringspræmie	6.000,00
Roitbekæmpelse	93,00	Købers andel af ejerskiftforsikring	10.000,00
anslået forsikringsudgift	6.000,00	Indskud til grundejerforening	
		I alt	4.922.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	36.298,70	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

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/nettoydelise 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 udbetalings størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 245.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 17.886 md./ 214.634 år. Netto ekskl. ejerudgift: 16.070 md./ 192.845 år v/ 23,36 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincipper. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 10.3.2020. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincipper. 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:**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincipper. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 10.3.2020. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincipper. 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 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: Skodsborgparken 5, 2942 Skodsborg
Kontantpris: 4.875.000

Sagsnr.: 111810
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 10.3.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:
Ejerpantebrev kr. 620.000,00

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit- type	Restgæld	Obli- restgæld	Kontant- værdi	Optaget i valuta	Rente kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån	0,00	0,00	0,00	DKK	0,70	0,00						
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån	0,00	0,00	0,00	DKK	0,29	0,00						