
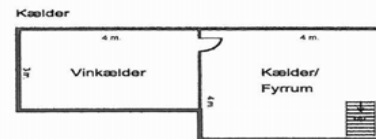
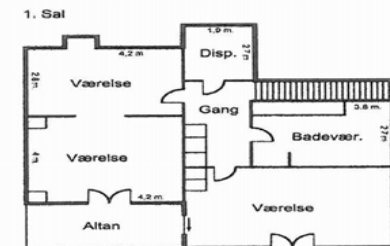
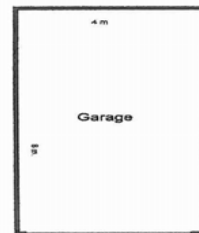
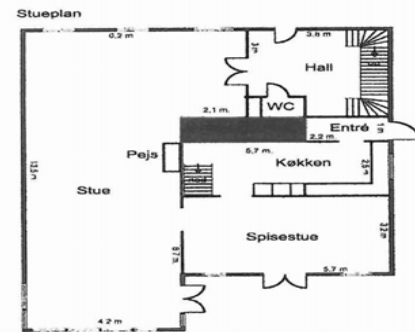


<b>Adresse</b> Skodsborg Strandvej 198, 2942 Skodsborg	Sag nr. 20110802	Dato 05-01-2012
<b>Kontantpris</b> 19.500.000 Udbetaling 975.000 Brutto pr. md. 107.896 Netto pr. md. 90.157 v/ 30,26		
<b>Beskrivelse:</b> <b>SKODSBORG DIREKTE TIL ØRESUND MED PRIVAT BADEBRO</b> Charmerende liebhavervilla med hvide pudsede facader, opført år 1907, pragtfuldt beliggende tilbagetrukket på Skodsborg Strandvej med 721 m2 udsigtsgrund direkte til Øresund med egen badebro. Præsentabel ankomstplads med garage byder velkommen til ejendommen, der indeholder ca. 200 m2 gennemstansat bolig i 2 plan + 28 m2 kælder. Fra villaen og haven er der en storslået panoramaudsigt over Øresund til Hven og Sverige.		
<b>Vigtig information</b> 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 rådgiver.		
<b>Ejendomsmæglerens oplysning til parterne</b> Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andre: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej jf. side 2	Modtager ejendomsmægleren vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annonce-ring eller andet: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej jf. side 2	Har ejendomsmægleren, dennes nærtstående eller ansatte en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytningen til omsætning af fast ejendom: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej Hvis ja, hvilke:

Adresse Skodsborg Strandvej 198, 2942 Skodsborg

Sag nr. 20110802

CAND. JUR.  
**CLAUS BORG**  
EJENDOMME & PARTNER



Vejledende Plantegning - Uden Ansvar



WWW.CLAUS-BORG.DK  
CBE@CLAUS-BORG.DK

TELEFON: +45 39 64 02 52  
TELEFAX: +45 39 64 03 69

SKOVVEJ 2, TAARBÆK  
DK-2930 KLAMPENBORG

Adresse Skodsborg Strandvej 198, 2942 Skodsborg

Sag nr. 20110802



Adresse Skodsborg Strandvej 198, 2942 Skodsborg

Sag nr. 20110802



Adresse **Skodsborg Strandvej 198, 2942 Skodsborg**

Sag nr. **20110802**

**SKODSBORG  
DIREKTE TIL ØRESUND MED PRIVAT BADEBRO**

Charmerende liebhavervilla med hvide pudsede facader, opført år 1907, pragtfuldt beliggende tilbagetrukket på Skodsborg Strandvej med 721 m<sup>2</sup> udsigtsgrund direkte til Øresund med egen badebro.

Præsentabel ankomstplads med garage byder velkommen til ejendommen, der indeholder ca. 200 m<sup>2</sup> gennemistandsat bolig i 2 plan + 28 m<sup>2</sup> kælder.

Fra villaen og haven er der en storslået panoramaudsigt over Øresund til Hven og Sverige.

Haven er smukt anlagt med flere terrasser og lækroge.

Huset er omkranset af hvidpudset mur mod Strandvejen.

**Tilbehør**

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

**Efter aftale.**

**Tekniske oplysninger**

Byggeår:	<b>1907</b>
Gulv:	<b>Træ</b>
Isolering:	<b>Henv. til ernigmærke</b>
Loft:	<b>Pudsede</b>
Ydermur:	<b>Pudset mursten</b>
Tag:	<b>tegl</b>
Vinduer:	<b>Termo</b>
Antal rum:	<b>6</b>
Vand:	<b>Offentlig</b>
Vej:	<b>Offentlig</b>
Kloak:	<b>Offentlig</b>
El:	
Opvarmningsform:	<b>Oliefyr</b>
Varmeinstallation:	<b>Centralvarme</b>
Antenneforhold:	<b>Privat</b>
Planforhold:	<b>202</b>

**Øvrige oplysninger**



Adresse <b>Skodsborg Strandvej 198, 2942 Skodsborg</b>				Sag nr. <b>20110802</b>				Dato <b>05-01-2012</b>					
Kontantpris <b>19.500.000</b>		Udbetaling <b>975.000</b>		Brutto/md. <b>107.896</b>		Netto/md. <b>90.157</b>		v/ <b>30,26%</b> .					
<b>Bruttoudgift/ejerudgift 1. år</b>			<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>		<b>Oplysning om brutto/netto udgift</b>						
Prioritetsydelse			0,00		1.226.789,61		Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse. I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige. <b>Standardfinansiering</b> 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 annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærmeste kvarte procent point. Særlige oplysninger om standardfinansieringen:						
Renovation - anslået			3.075,00		3.075,00								
Ejendomsskatter 2012			56.155,65		56.155,65								
Skorstensfejning - anslået			400,00		400,00								
Forsikringer, anslået			8.000,00		8.000,00								
Rottebekæmpelsesafgift - anslået			80,00		80,00								
Vandmålerleje			250,00		250,00								
<b>Bruttoudgift 1. år</b>			<b>67.960,65</b>		<b>1.294.750,26</b>								
<b>Nettoudgift 1. år</b>			<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>								
Fradrag (renter, bidrag, fradragsskonto)			0,00		-908.496,35								
Fradrag i alt					-908.496,35								
Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ <b>30,26 %</b>			0,00		-274.911,00								
Ejendomsværdiskat			62.050,00		62.050,00								
Skat, overskud/underskud 1. år			62.050,00		-212.861,00								
+ Bruttoudgift 1. år			67.960,65		1.294.750,26								
<b>Nettoudgift 1. år</b>			<b>130.010,65</b>		<b>1.081.889,26</b>								
<b>Kontantbehov ved køb</b>			<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>		<b>Gæld udenfor købesummen</b>						
Kontantpris/udbetaling			19.500.000,00		975.000,00		<b>Ingen</b>						
Tinglysningsafgift af skøde, anslået			118.400,00		118.400,00								
Omkostninger til berigtigelse af skødet, anslået			10.000,00		10.000,00								
<b>Ialt</b>			<b>19.628.400,00</b>		<b>1.103.400,00</b>		<b>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve</b> Ejerpantebreve kr. Afgiftspantebreve kr.						
<b>Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser</b>													
Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant-regulering
TotalKredit KA	Kontant	4.816.000	4.691.534	4.712.383	DKK	1,3120/	58.232	27,7	1,6	0,00		Nej	0
TotalKredit KA	Kontant	1.025.000	1.005.809	1.016.126	DKK	1,3500/	28.217	28,8	2,8	0,00		Nej	0
						/							
						/							
						/							
						/							