

## Salgsopstilling

Adresse: Stadionvej 84, 2. 4., 2600 Glostrup  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 5014811  
Ejerudgift/md.: 2.869

Dato: 17.02.2020



### Beskrivelse:

#### Grøn udsigt og energirigtigt badeværelse

Dette hjem byder på 77 kvm livskvalitet og hygge i smukke omgivelser, og er en lejlighedstype A, beliggende på 2. sal. Glæd dig til at nyde morgenkaffen på altanen. Denne nybygget toværelses lejlighed kræver minimal vedligeholdelse, så du kan fokusere på de ting, der gør dig glad i hverdagen. Hjemmet byder på et skønt soveværelse, et lyst og rummeligt køkken/alrum samt stue og et godt badeværelse. Egehusene danner rammen om en social og aktiv hverdag, med masser af lys og luft.

### 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:

---

Adresse: Stadionvej 84, 2. 4., 2600 Glostrup  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 5014811  
Ejerudgift/md.: 2.869

Dato: 17.02.2020

---

#### Entré

Du træder ind i en praktisk entré, hvor du bliver mødt af hjemlig hygge. Her du mulighed for at tilkøbe garderobeskabe til opbevaring af sko og overtøj.

#### Køkken/alrum

Køkken/alrummet er lyst og med god plads til at lave mad til dig selv og gæster. Her kan du indrette en hyggelig spiseplads, hvor familien kan samles om aftensmaden. køkkenet er der indrettet opvaskemaskine, så du hurtigt kan klare opvasken.

#### Stue

Sammen med køkkenet, udgør stuen hjerterummet i hjemmet. Stuens vinkler giver spændende indretnings muligheder. Her kan du slå benene op og nyde en god bog på en gråvejrsgang. Fra stuen er der udgang til hjemmets altan.

#### Badeværelse

I forlængelse af entréen finder du hjemmets badeværelse, der er indrettet i et klassisk, tidløst design. Badeværelset er desuden indrettet med vandbesparende armaturer, til glæde for miljøet og din privatøkonomi.

#### Værelse

Dette hjem byder på et godt soveværelse, hvor der er mulighed for at tilkøbe garderobeskabe, så dit tøj er praktisk opbevaret.

#### Altan

Du finder altanen i naturlig forlængelse af køkken/alrummet, hvor du kan indrette med et udebord og skabe et hyggeligt udendørsrum. Her kan du nyde udsigten til Egeparken med grønne træer og buske.

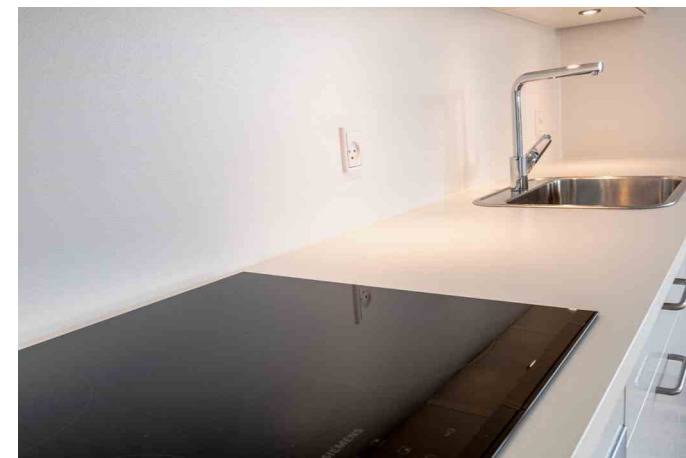
#### Faciliteter

Hele hjemmet er opvarmet via gulvvarme, der giver en god og stabil varme gennem hele lejligheden. Det hjælper til at store som små fødder holdes lune i de koldere måneder.

Adresse: Stadionvej 84, 2. 4., 2600 Glostrup  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 5014811  
Ejerudgift/md.: 2.869

Dato: 17.02.2020



Adresse: Stadionvej 84, 2. 4., 2600 Glostrup  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 5014811  
Ejerudgift/md.: 2.869

Dato: 17.02.2020



Adresse: Stadionvej 84, 2. 4., 2600 Glostrup  
 Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 5014811  
 Ejerudgift/md.: 2.869

Dato: 17.02.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomsstypen:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	5 ba Glostrup By, Glostrup m.fl.
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

#### **Arealer**

Tinglyst areal:	73 m <sup>2</sup>
heraf boligareal:	73 m <sup>2</sup>
heraf andre arealer:	0 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	77 m <sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:	
Tinglyst fordelingstal:	73/1091
Adm. fordelingstal:	73/1091

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	2.395.000 kr.
Heraf grundværdi:	184.340 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	914.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	184.340 kr.

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Jf. materialebeskrivelsen.

### Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:

### **Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg**

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Stadionvej 84, 2. 4., 2600 Glostrup  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 5014811  
Ejerudgift/md.: 2.869

Dato: 17.02.2020

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret via Ejerforeningen Egehusene og præmien er en del af fællesudgifterne.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.082

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Ejendommen er endnu ikke opført, hvorfor udgift til varme er anslået, og kan variere alt afhængig af husstandens størrelse. Der tages forbehold herfor.

#### 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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:  
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5

Adresse: Stadionvej 84, 2. 4., 2600 Glostrup  
 Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 5014811  
 Ejerudgift/md.: 2.869

Dato: 17.02.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	4.609	Kontantpris/udbetaling	135.000
Ejendomsværdiskat	9.140	Tinglysningsafgift af skødet	16.150
Fællesudgifter EF Egehusene incl. bidrag GF Egehusene	20.682	I alt	151.843
Ejerudgift i alt 1 år	34.431		

#### 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.679 md./ 116.146 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.551 md./ 102.618 år v/24,20%  
 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 annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.02.2020

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: 1/8 - 1/2

**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: Stadionvej 84, 2. 4., 2600 Glostrup  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 5014811  
Ejerudgift/md.: 2.869

Dato: 17.02.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

**Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:**

Der udarbejdes ikke Tilstandsrapport

**Elinstallationsrapport:**

Der udarbejdes ikke Elinstallationsrapport

**Energimærkning:**

Der vil blive udarbejdet Energimærke, når ejendommen er færdigopført

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejerlejligheden er ikke selvstændigt vurderet og skatteansat, hvorfor ejendomsskatterne og ejendomsværdibeskatningen i salgsoptillingen er beregnet på baggrund af en skønnet grundværdi og offentlig ejendomsværdi og beløbene hertil er derfor anslåede. Køber er gjort bekendt med, at den endelige ejendomsskat og ejendomsværdiskat som følge heraf kan afvige fra det, som fremgår af salgsoptillingen idet den endelige ejendomsskat og ejendomsværdiskat først kan opgøres, når grunden og den samlede ejendom er selvstændigt vurderet. Beløbene er uden ansvar for sælger og ejendomsmægler

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1 januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke.

Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, i nærværende salgsoptilling. de anslåede værdier ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Eventuelle afvigelser mellem salgsoptillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Køber er forpligtet til, uden misligholdelsesbeføjelser, at tåle mindre afvigelser i plantegningen på boligen.**