

# Salgsopstilling

Adresse: Dam Holme 2.sal, Type D4 -, Egedal, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: 2.515.000

Sagsnr.: 33LW-000788  
Ejerudgift/md.: 2.511,00

Dato: 27.09.2018



## Beskrivelse:

### **PREMIERE - EGEDAL VILLAGE LEJLIGHEDER - STORKØBENHAVN Sæt fællesskabet i højsædet - brug din tid med familien og vennerne**

Velkommen til den enestående arkitekttegnede ny bydel - Egedal Village - designet af det prisbelønnede og anerkendte arkitektfirma Schmidt Hammer Lassen, som vandt konkurrencen udbudt af Egedal Kommune med henblik på at skabe det mest fantastiske nye boligområde lige ved kommunens elegante rådhus.

Kvarteret – Egedal Village - i Egedal by omdannes til tidssvarende lejligheder og rækkehuse - midt i naturen med masser af lys, tæt på byen og på livet.

Boligerne vil danne trygge komfortable rammer for den kvalitetsbevidste livsnyder med plads til fordybelse på terrassen eller på altanen med smuk udsigt.

Beliggenheden er perfekt, og inden for 100 meter finder du: Kommunens nye rådhus og borgerservice, idrætsfaciliteter, institutioner, Føtex og S-togstationen, der har hele 6 afgange i timen.

Lejlighederne opføres i de bedste materialer fra kendte leverandører med vægt på høj standard og kvalitet samt naturligvis med elevator og gulvvarme overalt.

Denne spændende lejlighed indeholder: Rummelig entré med god skabsplads til overtøj, fra entreen er der direkte adgang til lejlighedens depotrum, super lækker badeværelse, 2 store værelser, fantastisk dejligt køkken alrum og stue med udgang til 2 store altaner på henholdsvis 7 og 6 m<sup>2</sup>

Ønsker du en lejlighed med en perfekt planløsning og uden spildplads, en beliggende med god infrastruktur og samtidig med masser af grønne rekreative områder og hyggelige fællesarealer er her muligheden for et helt unikt køb.

Kontakt os allerede i dag for at modtage salgsmaterialet og aftal et møde med en af vores dygtige projektmæglere, hvor I kan høre mere om dette spændende projekt.

## 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: Anders Rolsing

Adresse: Dam Holme 2.sal, Type D4 -, Egedal, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: 2.515.000

Sagsnr.: 33LW-000788  
Ejerudgift/md.: 2.511,00

Dato: 27.09.2018



## TYPE A4/D3\*

PLACERING:	1.,2.,3. SAL OG PH
BEA AREAL:	91 KVM
ALTAN:	7+6 KVM
AREAL I ALT:	104 KVM
ANTAL RUM:	3 VÆR.+DEPOT





Adresse: Dam Holme 2.sal, Type D4 -, Egedal, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: 2.515.000

Sagsnr.: 33LW-000788  
Ejerudgift/md.: 2.511,00

Dato: 27.09.2018

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Egedal Kommune
Matr.nr.:	
BFE-nr.	
Zonestatus:	
Vand:	Offentligt
Vej:	Privat
Kloak:	Offentligt
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2019

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	2.515.000
Heraf grundværdi:	300.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.255.000
Grundskatteloftsværdi:	200.000

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte: Siemens, Fryser: Siemens, Keramisk kogeplade: Siemens, Køkken: Svane, Køle-/fryseskab:  
Siemens, Opvaskemaskine: Siemens, Ovn: Siemens

Abonnementer:

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

Er under udarbejdelse

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

P-plads i overdækket P-hus

Adresse: Dam Holme 2.sal, Type D4 -, Egedal, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: 2.515.000

Sagsnr.: 33LW-000788  
Ejerudgift/md.: 2.511,00

Dato: 27.09.2018

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber gøres opmærksom på at der tillægges Kr. 142.500 til prisen for obligatoriske opgraderinger samt P-plads i P-hus. Opgraderingerne omfatter: Væghængt toilet, Easy drain i bruseniche, Teknisk installationer til vaskemaskine og tørretumbler, Anlægning af haveanlæg til ejerforeningen, Privat P-plads i overdækket P-hus.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000                                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: anslået

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: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2015.

Adresse: Dam Holme 2.sal, Type D4 -, Egedal, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: 2.515.000

Sagsnr.: 33LW-000788  
Ejerudgift/md.: 2.511,00

Dato: 27.09.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	12.550,00	Kontantpris:	2.515.000
Ejendomsskat	4.000,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	16.760
Fællesudgifter anslået	11.375,00	Obligatoriske opgraderinger inkl. 1 P-plads i P-hus	142.500
Renovationsats 2018	2.122,00		
Rottebekæmpelse anslået	80,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	30.127,00	I alt	kr. 2.674.260

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.655 md./ 127.860 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.889 md./ 106.668 år v/ 27.45 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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: 27.09.2018. 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: - . **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.

Adresse: Dam Holme 2.sal, Type D4 -, Egedal, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: 2.515.000

Sagsnr.: 33LW-000788  
Ejerudgift/md.: 2.511,00

Dato: 27.09.2018

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 fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	-------------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------