

# Salgsopstilling

Adresse: Kongelysvej 22, Etape 3, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.699.000

Sagsnr.: 33MC-000575  
Ejerudgift/md.: 3.824,00

Dato: 01.05.2018



## Beskrivelse:

Velkommen til Green Garden i fremtidens nye forstad - Nærheden! Særlig attraktiv beliggenhed i det nye Nærheden. Du ligger et stenkast fra det grønne Sejlbjerg Mose, helt ny SuperBrugsen (åbner 2019), Nærheden Centrum og samtidig tæt på det smukke naturområde Hedeland Naturpark, der giver mulighed for gode løbe- og cykelture. Fra huset har man tæt til togforbindelser fra Hedehusene station, som ligger kun 500 meter væk, så det er muligt at være i Roskilde på 10 min og Københavns Hovedbanegård på 19 min. Når I træder ind i huset mødes man straks af masser af lys fra de store vinduespartier og det flotte åbne Svane køkken. Man har mulighed for at komme ud på begge sider i huset, så I kan nyde solen uanset tidspunkt på dagen. Stueetagen er indrettet med køkken og stue i åben forbindelse og de flotte køkkener er fra Svane med gode hårde hvidevarer. Lækre rummelige badeværelser med gulvvarme og plads til vaskesøjle. På 1. salen får I 3 gode værelser, åbent og lyst repos (kan laves ekstra værelse) samt husets ekstra badeværelse til hele familien. I har her også udgang til den 25 m<sup>2</sup> store tagterrasse som gør det muligt at forlænge årstiden og nyde solen. Huset opføres som lavenergi og der er indlagt gulvvarme i hele huset, naturligvis. I jeres egen carport er der god plads til bilen samt god plads til bl.a. cykler samt depot til opbevaring. Vi opfører huset så I ikke behøver bruge hverken tid eller penge på vedligeholdelse, I kan blot læne jer tilbage og bruge tiden med familien. Green Garden er en STOR salgssucces og der er kun få huse tilbage. Det er selvfølgelig muligt at reservere, så I kan nå at tale med jeres bank. Kontakt os allerede i dag for at aftale et møde med en af vores projektmæglere, hvor I kan høre mere om jeres muligheder.

## 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: John Ryborg

Adresse: Kongelysvej 22, Etape 3, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.699.000

Sagsnr.: 33MC-000575  
Ejerudgift/md.: 3.824,00

Dato: 01.05.2018



Adresse: Kongelysvej 22, Etape 3, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.699.000

Sagsnr.: 33MC-000575  
Ejerudgift/md.: 3.824,00

Dato: 01.05.2018

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Høje-Taastrup Kommune
Matr.nr.:	null Kallerup gde., Hedehusene
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig fra vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018 / 2018

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2017
Offentlig ejendomsværdi:	3.699.000
Heraf grundværdi:	1.000.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.474.300
Grundskatteloftsværdi:	1.000.000

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	197 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg. areal:	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	130 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	0 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	25-04-2018

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

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:  
Fibernet (YouSee)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kongelysvej 22, Etape 3, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.699.000

Sagsnr.: 33MC-000575  
Ejerudgift/md.: 3.824,00

Dato: 01.05.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej                      insekt: Nej                      rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000                      Forbrug: anslået  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra:

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 salgssopstillingens 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: Energiklassifikation 2020

Adresse: Kongelysvej 22, Etape 3, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.699.000

Sagsnr.: 33MC-000575  
Ejerudgift/md.: 3.824,00

Dato: 01.05.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	24.743,00	Kontantpris:	3.699.000
Ejendomsskat	16.000,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	23.860
Husforsikring	4.500,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	0
Grundejerforening anslået	600,00		
Renovation	0,00		
Rottebekæmpelse	40,00	I alt	kr. 3.722.860
Fællesantenne	0,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	45.883,00		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.682 md./ 188.184 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.177 md./ 158.124 år v/ 26.45 %

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: 01.05.2018. 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: Kongelysvej 22, Etape 3, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.699.000

Sagsnr.: 33MC-000575  
Ejerudgift/md.: 3.824,00

Dato: 01.05.2018

---

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
--------------	---------------------	----------	------------------	-------------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------

---