

# Salgsopstilling

Adresse: Kongelysvej 10, ST.. D., Tower A, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 1.999.000

Sagsnr.: 33KZ-000471  
Ejerudgift/md.: 2.261,00

Dato: 11.10.2018



## Beskrivelse:

Velkommen til Green Garden i fremtidens nye forstad - Nærheden!  
Særdeles 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.  
Mellem de flotte murede bygninger er der et grønt gårdmiljø med hyggelige stier og grønne områder med plads til nærvær mellem beboerne. Her er gode togforbindelser fra Hedehusene station, som ligger kun 500 meter fra ejendommen, så det er muligt at være i Roskilde på 10 min og Københavns Hovedbanegård.

Velkommen indenfor i denne utrolig lyse og veludnyttede lejlighed på 76 m<sup>2</sup>. Lejligheden er indrettet med stilfuldt Svane køkken og stue i åben forbindelse. De store vinduespartier giver et utroligt lysindfald.  
Direkte udgang til stor vestvendt terrasse og adgang til eget havestykke hvor dag- og aftensolen kan nydes. Flot rummeligt badeværelse med stor bruseniche og vindue som giver masser af lys. Velindrettet soveværelse med indbygget skab til tøj samt vinduer som lader solens tidlige stråler kigge ind.  
Lejligheden byder naturligvis på gulvvarme overalt og er klar til at flytte ind i allerede i dag.

Til lejligheden får man brugsret til én parkeringsplads samt privat depotrum på terræn. Det er selvfølgelig muligt at reservere, så I kan nå at tale med jeres bank.

Kontakt os allerede i dag på 53 51 52 53 for at aftale en fremvisning med en af vores projektmæglere.

## 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 10, ST.. D., Tower A, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 1.999.000

Sagsnr.: 33KZ-000471  
Ejerudgift/md.: 2.261,00

Dato: 11.10.2018





Adresse: Kongelysvej 10, ST.. D., Tower A, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 1.999.000

Sagsnr.: 33KZ-000471  
Ejerudgift/md.: 2.261,00

Dato: 11.10.2018

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Høje-Taastrup Kommune
Matr.nr.:	null Kallerup gde., Hedehusene
BFE-nr.	0
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

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

Offentlig vurdering pr.:	2017
Offentlig ejendomsværdi:	1.999.000
Heraf grundværdi:	800.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.600.000
Grundskatteloftsværdi:	0

#### Tilbehør:

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

Abonnementer:

##### **Arealer**

Tinglyst areal:	71 m <sup>2</sup>
Heraf boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	76 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	

##### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter:	Adm. fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	76/1203
Adm. fordelingstal:	76/1203
Sikkerhed til ejerforening:	30.000
I form af:	Vedtægterne er lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	0
I form af:	ingen

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

- 13.05.1994-19583-11 - Dok om fjernvarme mv Anmærkning hæftelser, byrder
- 07.10.1998-25024-11 - Tillæg til dok om fjernvarmetilslutning
- 30.10.2006-26056-11 - Dok om forbud mod produktion af beton-elementer af enhver art
- 04.04.2017-1008586715 - Deklaration om oprettelse af grundejerforening
- 05.09.2017-1009155254 - Deklaration vedrørende supplerende købesum, forbud mod videresalg mv.
- 27.09.2017-1009209811 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN NÆRHEDEN

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Kongelysvej 10, ST.. D., Tower A, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 1.999.000

Sagsnr.: 33KZ-000471  
Ejerudgift/md.: 2.261,00

Dato: 11.10.2018

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 4.800                                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde:

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 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: Energiklassifikation A2020

Adresse: Kongelysvej 10, ST.. D., Tower A, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 1.999.000

Sagsnr.: 33KZ-000471  
Ejerudgift/md.: 2.261,00

Dato: 11.10.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	17.250,00	Kontantpris:	1.999.000
Ejendomsskat	3.100,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	13.660
Fællesudgifter ejerforening, anslået	6.760,00		
Rottebekæmpelse	20,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	27.130,00	I alt	kr. 2.012.660
		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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.498 md./ 101.976 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.140 md./ 85.680 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: 11.10.2018. 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 10, ST.. D., Tower A, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 1.999.000

Sagsnr.: 33KZ-000471  
Ejerudgift/md.: 2.261,00

Dato: 11.10.2018

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