

# Salgsopstilling

Adresse: Hedesøvej 4, 2. lejl1., Hedehusene, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.249.000

Sagsnr.: 33KZ-001014  
Ejerudgift/md.: 4.468,00

Dato: 10.12.2018



## Beskrivelse:

### **Velkommen til Søparken Eksklusive lejligheder 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 lejlighedens entré med masser skabs plads. Og videre ind i lejligheden hvor der er man mødes masser af lys igennem hele lejligheden. Lækkert åbent køkken/alrum fra Svane med gode hårde hvidevarer i forbindelse til den hyggelige stue hvor der er masser plads til sofaen og udgang til den skønne store tagterrasse.

Et lækkert stort badeværelse med masser plads. Depotrum som er rigtig godt udnyttet, hvor man kan opbevare de ting man ikke bruge hver eneste dag. Tre store soveværelse med godt lys indfald. Huset opføres som lavenergi og der er indlagt gulvvarme i hele huset, naturligvis. Vi opfører huset så I ikke behøver bruge hverken tid eller penge på vedligeholdelse.

Søparken er noget unikt der ikke kommer andre steder. Der 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.

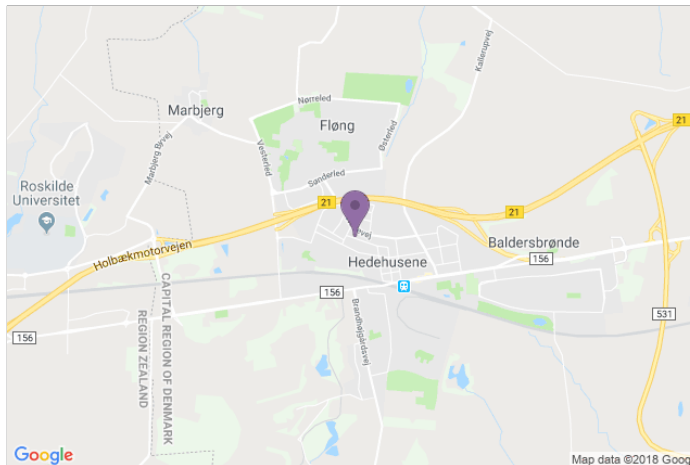
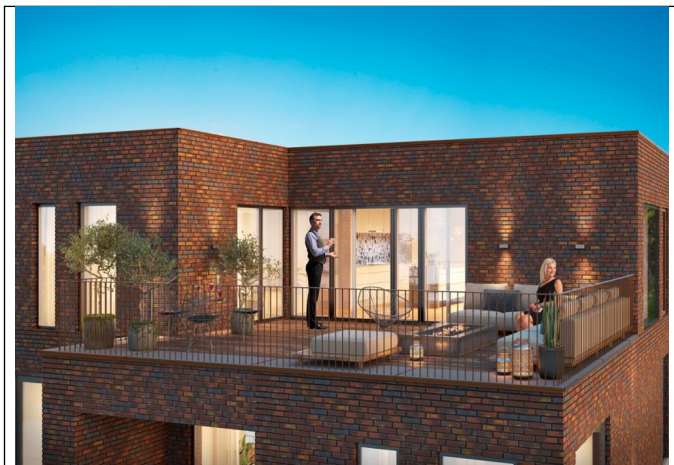
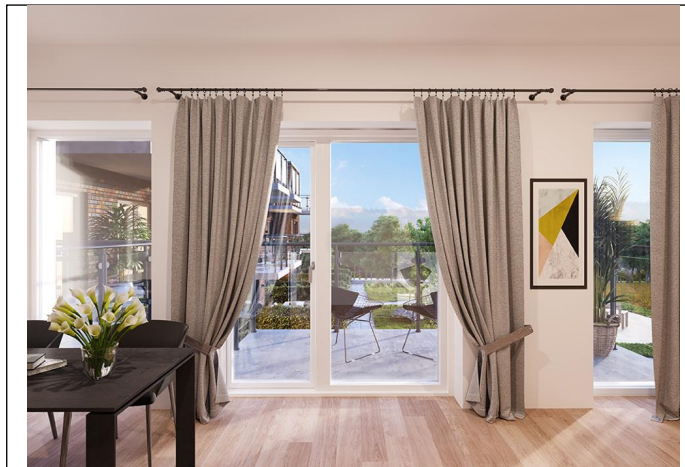
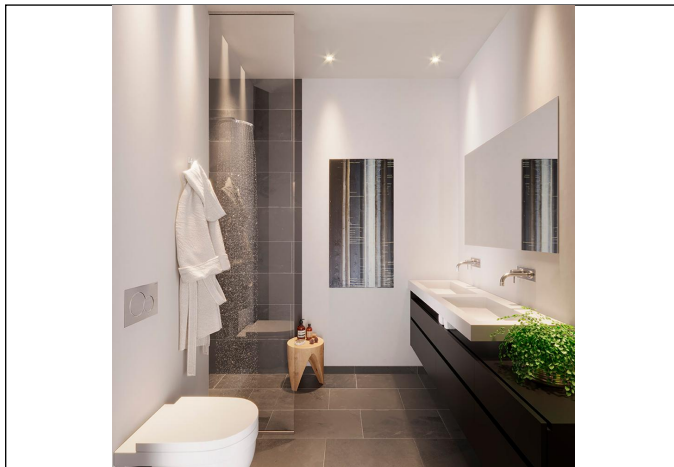
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Max Doberck

Adresse: Hedesøvej 4, 2. lejl., Hedeusene, 2640 Hedeusene  
Kontantpris: 3.249.000

Sagsnr.: 33KZ-001014  
Ejerudgift/md.: 4.468,00

Dato: 10.12.2018



Adresse: Hedesøvej 4, 2. lejl1., Hedehusene, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.249.000

Sagsnr.: 33KZ-001014  
Ejerudgift/md.: 4.468,00

Dato: 10.12.2018

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Høje Taastrup Kommune  
Matr.nr.:  
BFE-nr.:  
Zonestatus: By  
Vand:  
Vej:  
Kloak:  
Varmeinstallation: Gulvvarme v. fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2019

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2017  
Offentlig ejendomsværdi: 4.249.000  
Heraf grundværdi: 1.000.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.124.500  
Grundskatteloftsværdi: 1.000.000

Tilbehør:

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

,

Abonnementer:

**Arealer**

Tinglyst areal: 108 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 108 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 108 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter: Tinglyst fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 138/948  
Adm. fordelingstal: 138/948  
Sikkerhed til ejerforening: 30.000  
I form af: Byrde lys Pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: 0  
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter



Adresse: Hedesøvej 4, 2. lejl1., Hedehusene, 2640 Hedeusene  
Kontantpris: 3.249.000

Sagsnr.: 33KZ-001014  
Ejerudgift/md.: 4.468,00

Dato: 10.12.2018

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.500                                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Gulvvarme v. 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstillationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2015.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Ejendomsmæglerens oplysninger til sælger**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet

Ejendomsmægleren har en væsentlige økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet

Adresse: Hedesøvej 4, 2. lejl., Hedehusene, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.249.000

Sagsnr.: 33KZ-001014  
Ejerudgift/md.: 4.468,00

Dato: 10.12.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	34.392,00	Kontantpris:	3.249.000
Ejendomsskat	4.110,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	21.160
Fællesudgifter til Ejerforeningen	15.070,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Skadedyrsbekæmpelse	40,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	53.612,00	I alt	kr. 3.271.660

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: 13.765 md./ 165.180 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.567 md./ 138.804 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: 10.12.2018. 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: Hedesøvej 4, 2. lejl., Hedehusene, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.249.000

Sagsnr.: 33KZ-001014  
Ejerudgift/md.: 4.468,00

Dato: 10.12.2018

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