

# Salgsopstilling

Adresse: Hedesøvej 2.C, Hedehusene, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.149.000

Sagsnr.: 33MD-000927  
Ejerudgift/md.: 2.632,00

Dato: 07.01.2019



## Beskrivelse:

Velkommen til Søparken rækkehus i NærHeden - fremtidens nye forstad. Særlig attraktiv beliggenhed i det nye bydel NærHeden. Rækkehusene opføres nok på den bedste grund i hele bydedel. Grunden er omgivet af 2 store søer. Og man ligger kun et stenkast fra det grønne Sejlbjerg Mose, skole, og den helt nye SuperBrugsen der åbner i 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 husets entré med udgang til toiletet samt et godt depot rum. Og videre ind i huset hvor der er man mødes masser af lys igennem hele huset. 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 terrasse og have. 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 store terrasse hvor morgen kaffen kan nydes. Huset opføres som muret byggeri og opføres som lavenergi huse og der er naturligvis indlagt gulvvarme i hele huset. 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. Søparken rækkehus 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.

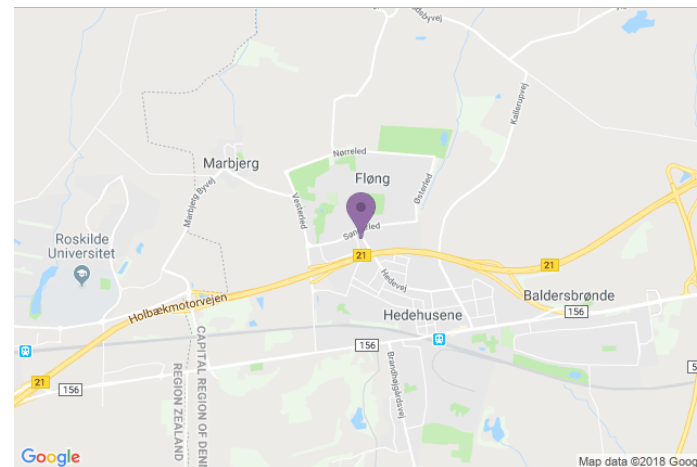
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Max Doberck

Adresse: Hedesøvej 2.C, Hedeusene, 2640 Hedeusene  
Kontantpris: 3.149.000

Sagsnr.: 33MD-000927  
Ejerudgift/md.: 2.632,00

Dato: 07.01.2019





Adresse: Hedesøvej 2.C, Hedehusene, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.149.000

Sagsnr.: 33MD-000927  
Ejerudgift/md.: 2.632,00

Dato: 07.01.2019

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

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

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat (anslået)**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	3.149.000
Heraf grundværdi:	1.000.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.749.500
Grundskatteloftsværdi:	1.000.000

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	118 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	0 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal:	118 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	12 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	118 m <sup>2</sup>
Andre bygninger i alt:	20 m <sup>2</sup>
- Carport heraf	20 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR
- af dato:	10-07-2018

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

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hedesøvej 2.C, Hedehusene, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.149.000

Sagsnr.: 33MD-000927  
Ejerudgift/md.: 2.632,00

Dato: 07.01.2019

**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:**

**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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.500                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/Gulvvarme  
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:  
Elinstallationsrapport:  
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2020.

Adresse: Hedesøvej 2.C, Hedehusene, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: 3.149.000

Sagsnr.: 33MD-000927  
Ejerudgift/md.: 2.632,00

Dato: 07.01.2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	24.700,00	Kontantpris:	3.149.000
Ejendomsskat	3.840,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	20.560
Grundejerforening, anslået	3.000,00		
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	40,00	I alt	kr. 3.169.560
Ejerudgift i alt 1. år:	31.580,00		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.343 md./ 160.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.212 md./ 134.544 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: 07.01.2019. 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 2.C, Hedeusene, 2640 Hedeusene  
Kontantpris: 3.149.000

Sagsnr.: 33MD-000927  
Ejerudgift/md.: 2.632,00

Dato: 07.01.2019

---

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 fradragsskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	-------------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	-------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------

---