

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Blåfuglestræde 32, st.. 1., Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 30-X0003534
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt toværelses lejlighed i Hedehusene

Denne moderne lejlighed fra 2023 ligger på et lukket vænge i udkanten af Hedehusene. Lejlighedens gennemførte indre består af køkken og stue i åben forbindelse, et soveværelse, et badeværelset og et depotrum.

Her får du en bolig, der kombinerer en velovervejet planløsning med stilfuldt design og praktiske løsninger, samtidig med at du tætn på naturskønne områder i en bydel under udvikling. Denne lejlighed repræsenterer således ikke blot en attraktiv bolig, men også en god investeringsmulighed i et område med stort potentiale.

Køkkenet er velindrettet med hårde hvidevarer fra AEG, der gør madlavningen til en leg. Det er samtidig integreret med stuen, hvor store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald, mens gulvvarmen under de flotte egetræs-lamelparketgulve fra Tarkett sørger for en behagelig atmosfære året rundt.

Boligens soveværelse tilbyder god plads og funktionalitet med indbygget skab og et stort vinduesparti med mulighed for kontorplads. Badeværelset er praktisk med stilrene elementer og plads til vaskesøjle, og der er også tænkt på funktionalitet med et tilhørende teknikrum og depotrum, som gør opbevaring enkel og organiseret.

Fra stuen er der direkte adgang til en indbydende, afskærmet terrasse, som danner rammen om hyggelige stunder udendørs.

Ejendommen er praktisk placeret i forhold til dagligdagens behov. Med gåafstand til både SuperBrugsen, fitnesscenter og Hedehusene Station er der styr på praktikken i hverdagen. Den tilhørende gratis parkering i parkeringshuse gør det samtidig nemt for beboere at komme til og fra ejendommen. Området omkring Hedehusene er ydermere kendt for sin naturlige skønhed. Du har for eksempel Sejlbjerg Mose i nærheden, som indbyder til mange dejlige gåture.

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.

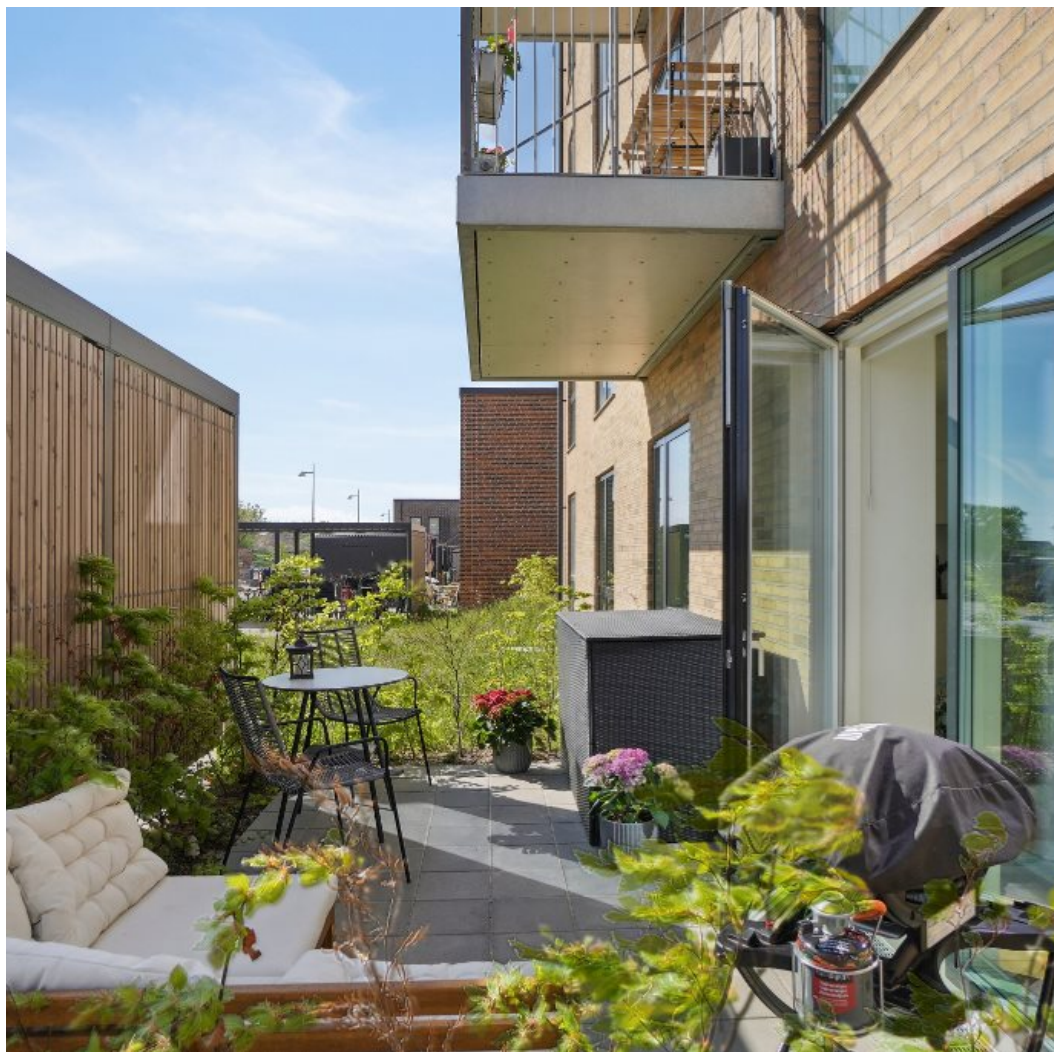
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Blåfuglestræde 32, st. 1., Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 30-X0003534
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

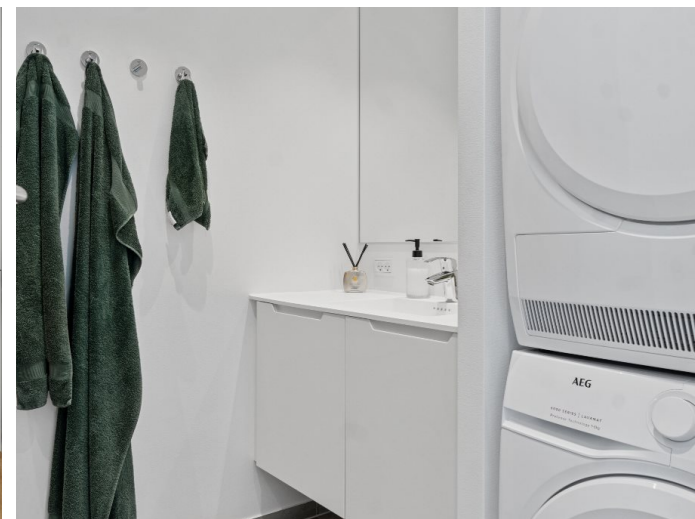
Dato: 14.5.2025



Adresse: Blåfuglestræde 32, st. 1., Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 30-X0003534
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 14.5.2025



Adresse: Blåfuglestræde 32, st.. 1., Nørheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 30-X0003534
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 14.5.2025



Adresse: Blåfuglestræde 32, st.. 1., Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 30-X0003534
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 1abt Kallerup Gde, Hedehusene
BFE-nr.: 100629845
Ejerl.nr. 15
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.295.000,00
Grundværdi: 1.308.150,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.836.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.046.520,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal: 59 m²
Heraf tinglyst boligareal: 59 m²
BBR-boligareal: 67 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 45.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.5.1994 Dok om fjernvarme mv hæftelser, byrder 598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909
7.10.1998 Tillæg til dok om fjernvarmetilslutning
21.3.2006 Dok om beskyttelse af grundvandet
4.4.2017 Deklaration om oprettelse af grundejerforening
27.9.2017 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN NÆRHEDEN
21.3.2022 Servitut vedr. friholdelse af areal
17.2.2023 Vedtægter: Vedtægter for Driftsfællesskabet Søkvarteret
5.7.2023 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Cikoriehaven, Nærheden
5.2.2024 VEDTÆGTER EJERFORENINGEN CIKORIEHAVEN II (Punkthus) CVR-nr.: 44 41 70 22
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælleshus og legeplads via grundejerforeningen.

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: AEG
type: Ovn mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Blåfuglestræde 32, st.. 1., Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 30-X0003534
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 14.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.027,96

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Årligt aconto varmemeforbrug opkrævet af ejerforeningen. Ejerforeningen opkræver derudover kr. 200 pr. måned i aconto vand.

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Adresse: Blåfuglestræde 32, st.. 1., Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 30-X0003534
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået	kr. 9.363,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld anslået	kr. 6.593,07	Ejerskiftegebyr
Fællesudgifter	kr. 11.433,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 132,99	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.523,62	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 m.v.

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.726 md./ 152.710 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.269 md./ 123.226 år v/ 25,40 %

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

Forudsætninger for standardfinansieringen

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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Blåfuglestræde 32, st.. 1., Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 30-X0003534
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 14.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

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	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	1.561.770,29	1.561.770,29	1.565.174,95	DKK	2,71	91.025,36	28,75	8.41	0		Nej	