

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: Søgræsgade 36, Nørheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 30-X0003573
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

FLYT IND I FREMTIDENS BYDEL

Når du bevæger dig rundt i Sø kvarteret, glemmer du nemt, hvor centralt bydelen ligger. Den vilde beplantning giver en følelse af utæt natur, mens legepladser og grillpladser sætter rammerne for det inspirerende frirum.

Med adresse i Nørheden, bliver I en del af en nyetableret bydel. I finder både skole, dagtilbud og indkøb inden for 700 meter, mens cyklen bringer jer til Hedehusene Station på få minutter. Herfra kan toget fragte jer til Hovedbanegården på kun 20 minutter, og turen til Roskilde er endnu kortere. Derudover får I glæde af flotte naturområder, bl.a. Hedeland i den umiddelbare nærhed, som er oplagt til både gåture, løbeture samt cykelture på mountainbiken.

I Kastanje Rækkerne er der kræset for detaljerne, og rækkehusene er inspireret af det naturlige landskab, som genspejles i arkitekturen og materialevalget. Rækkehusene er opført med fokus på den moderne familie med høj kvalitet og stilrent design. Der er lagt vægt på optimale lysforhold og en klassisk nordisk stil, som skaber de perfekte rammer for, at du og familien kan udfolde jer.

Kastanje Rækkerne er en bolig for dem, der ikke vil gå på kompromis.

For mere information og reservation af bolig, kontakt salgschef Ann-Beth Senger på telefon 30 46 48 89 eller kastanjeraekkerne@fbgruppen.dk - link til hjemmeside: <https://soekvarteret.dk/kastanjeraekkerne/>

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: Søgræsgade 36, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 30-X0003573
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 22.4.2025



Dato: 22.4.2025

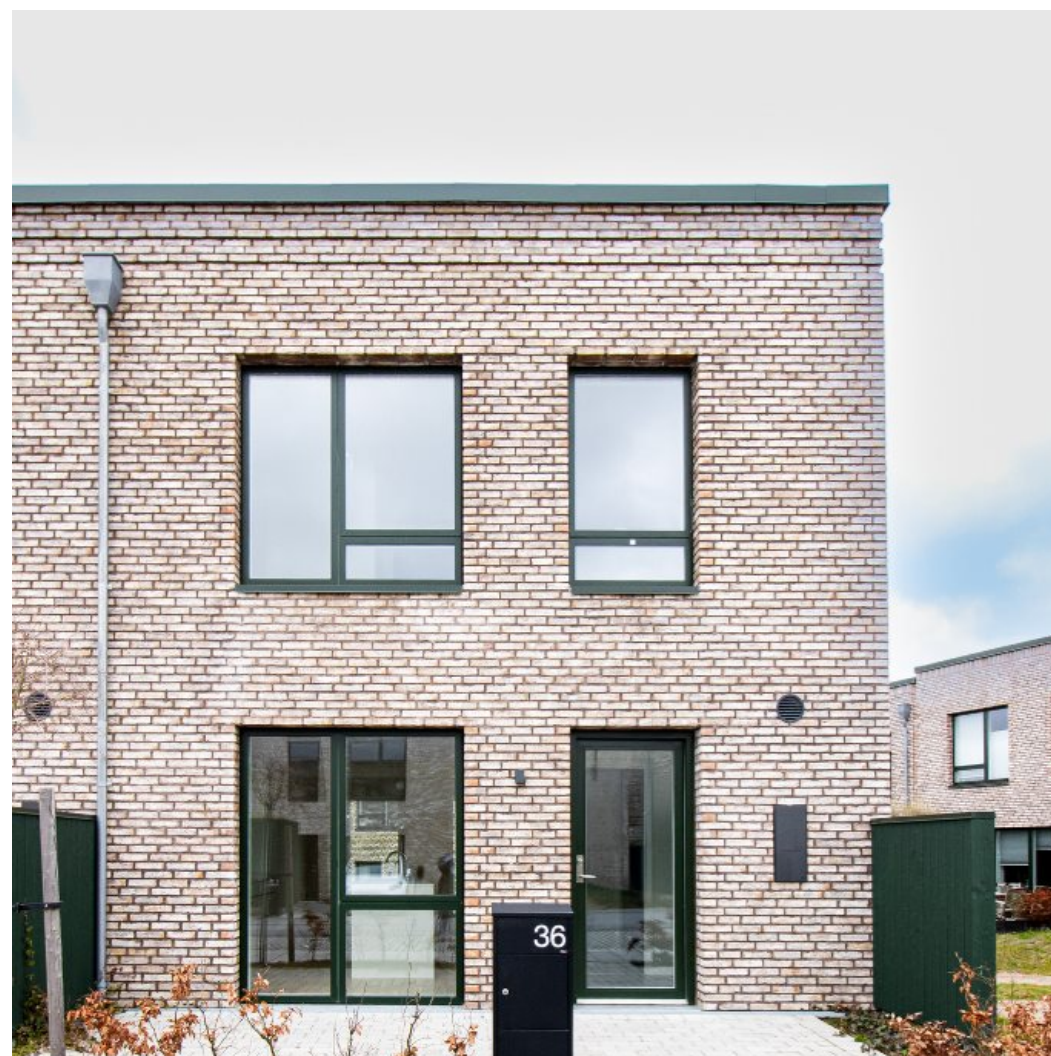
FB GRUPPEN A/S

FB GRUPPEN AG

Adresse: Søgræsgade 36, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 30-X0003573
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 22.4.2025



Adresse: Søgræsgade 36, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 30-X0003573
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 22.4.2025



Adresse: Søgræsgade 36, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 30-X0003573
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Høje Taastrup Kommune
Matr.nr.: 1ØA Kallerup Gde., Hedehusene
BFE-nr.: 100425185
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.:
Ejendomsværdi: 4.145.000,00
Grundværdi: 2.155.400,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.316.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.724.320,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	107 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	3 m ²
-heraf Skur	3 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.5.1994 Dok om fjernvarme mv hæftelser, byrder
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
21.7.2020 FORBUD MOD ETABLERING OG/ELLER DRIFT AF SUPERMARKED OG/ELLER DAGLIGVAREFORRETNING
22.1.2021 Servitut vedrørende forbud mod videresalg mv.
1.2.2021 Salg & pantsætningsforbud: Salgs- og Pantsætningsforbud
12.2.2021 Servitut vedrørende kælderparkering
17.2.2023 Vedtægter: Vedtægter for Driftsfællesskabet Sø kvarteret
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kastanje Rækkerne
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 30.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

Der henvises til salgsmaterialet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søgræsgade 36, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 30-X0003573
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos Protetor v/ Grundejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Da der er tale om projektsalg er udgiften til varme ANSLÅET og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug.

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:

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

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 fratrukket 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.

Billeder og målangivelser: Køber er gjort opmærksom på, at målangivelser på plantegningen for boligen er vejledende. Køber er desuden gjort opmærksom på, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar, såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper mv. Billeder af interiør er fra prøveboligen og dermed ikke fra den pågældende bolig. **Energimærke:** Køber er gjort bekendt med, at energimærke er angivet som forventet energiklasse. Endelig energiklasse afgøres efter overdragelse og ved udarbejdelse af energimærke. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med fastsættelse af endelig energiklasse. **Pant/Sikkerhed Foreninger:** Der henvises til side 5 vedr. Sikkerhed til foreningerne **Forsikring:** Ejendommen forsikres gennem Grundejerforeningen og præmien er medtaget i budgettet for GF Kastanje Rækkerne (kr. 2.500 pr. husstand/årligt).

Adresse: Søgræsgade 36, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 30-X0003573
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået 2025	kr. 16.911,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld anslået 2025	kr. 10.863,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.540,00	I alt
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Kontingent GF Kastanje Rækkerne jf.budget	kr. 6.540,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.004,60	pantebreve, debitor/kreditorkifte, 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.900 md./ 274.795 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.482 md./ 221.785 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: 22.4.2025. 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:** Standard finansiering - tinglyst byrde: Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst byrde

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>

Adresse: Søgræsgade 36, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 30-X0003573
Ejerudgift/md.: kr. 3.167

Dato: 22.4.2025

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:

Ingen

Beløbet til sikkerhed for GF og Bydelsforening er fordelt således:

Kr. 30.000 til GF Kastanje Rækkerne og kr. 10.000 direkte til Bydelsforeningen Nærheden, i alt kr. 40.000.

Se yderligere i købsaftalen og vedtægterne