

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: Hedelykken 9A, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 3.451

Dato: 12.9.2024



Beskrivelse:

Rummelig familievilla i Hedehusene

Centralt i Hedehusene har I nu mulighed for at gøre denne velindrettede villa til jeres nye hjem. Her får I meget hus for pengene i en bolig på 172 veldisponerede kvadratmeter, der blandt andet byder på fine opholdsrum og fem værelser. Villaen har masser af potentiale og mulighed for at sætte jeres eget præg, så I får skabt den indretning, der matcher jeres familie. I får dertil en sydvestvendt terrasse. Beliggenheden er også fordelagtig med kort afstand til daglige behov.

Stueetagen er dedikeret til familietid, og i den lyse stue finder I snildt plads til hyggelige sektioner til samværet. Tilstødende ligger det pæne køkken, hvor der også er mulighed for en spisekrog.

Indretningen tilgodeser også jeres behov med fem regulære værelser, hvoraf to af dem befinder sig i stueplan sammen med to disponible rum og et brusebad/værelse. Herude kan I desuden montere vaskefaciliteterne. På førstesalen venter de resterende tre værelser og et gæstetoilet.

Udenfor har I fornøjelsen af en stor, lukket baghave, der omkranses af tæt beplantning. Børnene kan lege på græsset, mens I nyder tilværelsen på terrassen med sol fra syd og vest. Den bliver et yndet samlingspunkt sommeren igennem til afslapning såvel som måltider under åben himmel.

I bosætter jer nær alt, I skal bruge i dagligdagen. Herfra er der få minutter til motorvejen og regionaltoget ved Hedehusene Station, der tager jer til København på små 20 minutter. Inden for gåafstand har I både indkøb, daginstitution, bussen og shoppingmuligheder på Hovedgaden. Hedehusene Skole og Fløng-hallen cykler I til på omtrent ti minutter. Grønne åndehuller er der også i jeres nærmiljø, hvor blandt andet Sejlbjerg Mose og Kulturparken indbyder til rolige 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: Hedelykken 9A, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 3.451

Dato: 12.9.2024



Adresse: Hedelykken 9A, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 3.451

Dato: 12.9.2024



Sagsnr.: 30-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 3.451



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hedelykken 9A, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 3.451

Dato: 12.9.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 6k Fløng Hede, Fløng
BFE-nr.: 2169624
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.162.000,00
Grundværdi: 2.391.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.529.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.912.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	997 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	131 m ²
-heraf Udhus	19 m ²
Kælderareal:	5 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.4.1913 Dok om vej mv (32/189)
29.1.1914 Dok om årlig vejafgift 4 kr. (32/189)
17.12.1919 Ekspropriationsfortegnelse (34/480)
15.5.1974 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
10.2.1994 Dok om vejret og vedligeholdelse
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hedelykken 9A, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 3.451

Dato: 12.9.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 21.100,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

OLIETANK: Der er en nedgravet, tømt og afblændet olietank på ejendommen.

Om nyt boligskattesystem

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Hedelykken 9A, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 3.451

Dato: 12.9.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.900,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 12.051,00	kr. 2.795.000,00
Husforsikring	kr. 8.572,76	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Skadedyrsbækæmpelse	kr. 91,70	kr. 10.911,50
Renovation	kr. 1.225,00	Tinglysningsafgift skøde
Øvrige forbrugsafgifter	kr. 2.250,00	kr. 18.650,00
Anlægsbidrag og service, ny fjernvarmeunit	kr. 3.359,13	I alt
Skorstensfejerafgift	kr. 965,07	kr. 2.824.561,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.415,62	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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.686 md./ 188.234 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.629 md./ 151.549 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: 12.9.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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: Hedelykken 9A, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 3.451

Dato: 12.9.2024

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:

Restanlægssum til fjernvarmeunit - kr. 45.907,50.