

# 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: Cikoriegade 3, st. tv., Nærheden, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003417  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 24.3.2025



## Beskrivelse:

Fed lejlighed nær natur og by i Hedehusene

Tæt på både indkøb og skøn natur finder I denne fede lejlighed, som I nu kan rykke direkte ind i. Boligen er fra 2020, og den frister med en lys indretning samt ikke mindst altanen, der har et dejligt kig til den fine gårdhave. Indretningen er endnu en bonus, for her kan I se frem til et åbent opholdsmiljø med plads til gæster, to værelser og et badeværelse, ligesom der er fin plads til opbevaring.

Opholdsmiljøet har en dejlig opbygning med en krog, der bliver perfekt til sofaerne, så I kan skabe en skøn oase til filmhygge og dybe samtaler. I finder også plads til spisebordet, som I kan placere tættere på det hvide køkken, der er praktisk opbygget i en vinkelform. Lysindfaldet er skønt fra vest, og der er altid lys i samme retning.

Det store værelse bliver sikkert jeres soveværelse, for det har nemlig også en dejlig detalje i form af en fransk altan, der slipper friske briser ind på varme tropenætter. Det andet værelse kan blive til den lille ny, hjemmekontoret eller noget helt tredje, og til slut skal I se det nydelige badeværelse med væghængt toilet og grå fliser.

Glæd jer til at bruge sommerdagene på altanen, der vender helt perfekt for solen, så her kan I starte med en rolig stund efter arbejde, inden I tænder op i grillen og bringer sommersalaten med ud i det fri. I kan kigge til den fine gårdsplads med vandhul, stier og siddepladser, som I selvfølgelig også kan udnytte.

Når I trænger til at sænke tempoet, kan I på kort tid slentre til Sejlbjerg Mose og tage en afkoblende gåtur i de naturprægede omgivelser. Der er i det hele taget stisystemer og grønne arealer inden for kort rækkevidde. Det er en herlig kombination, at I samtidig kan gå til indkøbsmuligheder og institutioner, og det er inden for samme rækkevidde, at I finder idrætshallen. På cyklen kommer I hurtigt til Hedehusene Station, og i bil er der godt fem minutter til motorvejen.

## 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: Cikoriegade 3, st.. tv., Nærheden, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003417  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 24.3.2025



Adresse: Cikoriegade 3, st. tv., Nærheden, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003417  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 24.3.2025



Adresse: Cikoriegade 3, st.. tv., Nærheden, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003417  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 24.3.2025



Adresse: Cikoriegade 3, st.. tv., Nærheden, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003417  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 24.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Høje-Taastrup  
Matr.nr.: 1æe Kallerup Gde., Hedehusene  
BFE-nr.: 100442737  
Ejerl.nr. 7  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2045  
Ejendomsværdi: 2.452.000,00  
Grundværdi: 1.236.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.961.600,00  
Grundlag for grundskyld: 988.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer\*  
Tinglyst areal: 78 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 78 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 87 m<sup>2</sup>

Ejerforeningsforhold  
Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 78/2282  
Adm. fordelingstal: 78,00 / 2.282,00  
Sikkerhed til e/f: 41.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

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  
11.10.2021 Vedtægter: Grundejerforeningsvedtægter  
22.12.2021 Deklaration om solcelleanlæg  
3.1.2022 Deklaration om eksklusiv brugsret  
13.1.2022 FRAVIGELSE AF NORMALVETÆGTEN FOR EJERFORENINGEN RØLLIKEBAKKEN  
1.2.2022 Deklaration med supplerende bestemmelser til vedtægten for Ejerforeningen Røllikebakken  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Cikoriegade 3, st.. tv., Nærheden, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003417  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 24.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.840,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Årligt akonto varmekonsum opkrævet af ejerforeningen, pt.

#### 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### **Om nyt boligskaftesystem**

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.

#### **Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

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

Adresse: Cikoriegade 3, st.. tv., Nærheden, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003417  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 24.3.2025

| Ejerudgift 1. år:            | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                   |
|------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. 10.004,16 | Kontantpris/udbetaling                  |
| Grundskyld 2025              | kr. 6.229,44  | Ejerskiftegebyr                         |
| Fællesudgifter               | kr. 18.603,72 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde |
| Skadedyrsbekæmpelse, anslået | kr. 50,00     | I alt                                   |
| Renovation, anslået          | kr. 2.500,00  |                                         |
| Ejerudgift i alt 1. år:      | kr. 37.387,32 |                                         |

### 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: 130.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 14.361 md./ 172.329 år. Netto ekskl. ejerudgift: 11.588 md./ 139.062 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: 24.3.2025. 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: Cikorigade 3, st.. tv., Nærheden, 2640 Hedehusene  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003417  
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 24.3.2025

#### 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:

Vides pt. ikke.

#### 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 |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype  | 1.856.121,61 | 1.856.121,61  | 1.864.474,16  | DKK              | 2,72               | 124.679,38    | 23,25        | 7.86 |                      |                             | Nej               |                    |