



REAL

Søgræsgade 34, Nærheden, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	117
Kontantpris	3.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.757	Grund m2	96
Byggear	2022	Energimærke	A2020

Sagsnr. **240-1596**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

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 34, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 240-1596
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

I det moderne og populære Nærheden i Hedehusene, udbydes dette skønne enderækkehus på 117m². Her har du mulighed for at få dig en topmoderne bolig, som er lige til at flytte ind i. Der er stisystemer til skøn natur, skole og indkøb samt kort afstand til Hedehusene Station.

Ejendommen:

Rækkehuset er opført i 2022/2023 i pæne mursten og fuld loftshøjde på 1. salen. Boligen er opvarmet med fjernvarme og med tagpap tag. Til boligen hører et skur til opbevaring samt to hyggelige terrasser foran og bagtil. Herudover er det et enderækkehus, som gør at man kan gå på 3 sider af boligen. Der er fællesparkering til både beboer og gæster samt ladestander til el-bilerne. Ejendommen er velisoleret, med lave varmeudgifter og en meget flot energikarakter A2020.

Indretning:

Man bydes velkommen i en lys entre med skabe til overtøjet og direkte adgang til gæstetoiletet. Fra entréen træder du ind i det gennemlyste køkken/alrum, hvor familien kan samles. Køkkenet er fra Svane med hvide låger samt hårde hvidevarer fra Siemens. Herudover er der en skøn vinkelstue med plads til sofaarrangementet og TV'et, samt direkte udgang til den hyggelige terrasse. 1. salen indeholder to gode børneværelser og et store forældresoveværelse med indbygget skabsvæg. Badeværelset er med pæne grå klinker, stor bruseniche samt installeret vaskefaciliteter.

Området:

Søkvarteret er under udvikling og bliver et sammenhængende boligområde med 1.600 ejerboliger og lejligheder fordelt på lejligheder, rækkehuse og bofællesskaber i den østlige del af Nærheden. Området er centralt placeret i naturskønne omgivelser mellem Roskilde og Høje Taastrup. Her møder åbne marker og beskyttet natur forstadens mange muligheder. I Søkvarteret skabes trygge rammer og et varieret hverdagsliv for alle aldre. Naboen er det store rekreative område Hedeland, og naturen ligger lige uden for døren. Kvarteret er kendetegnet ved nærhed, gode fællesfaciliteter og grønne fællesarealer. Fra boligen er der kort afstand til offentlig transport og hovedstadens infrastruktur samt lokale indkøbsmuligheder, daginstitutioner, idrætsanlæg og Læringshus Nærheden, en moderne og ambitiøs skole.

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: Kasper Sommer

Adresse: Søgræsgade 34, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 240-1596
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 27.01.2026



Adresse: Søgræsgade 34, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 240-1596
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 27.01.2026



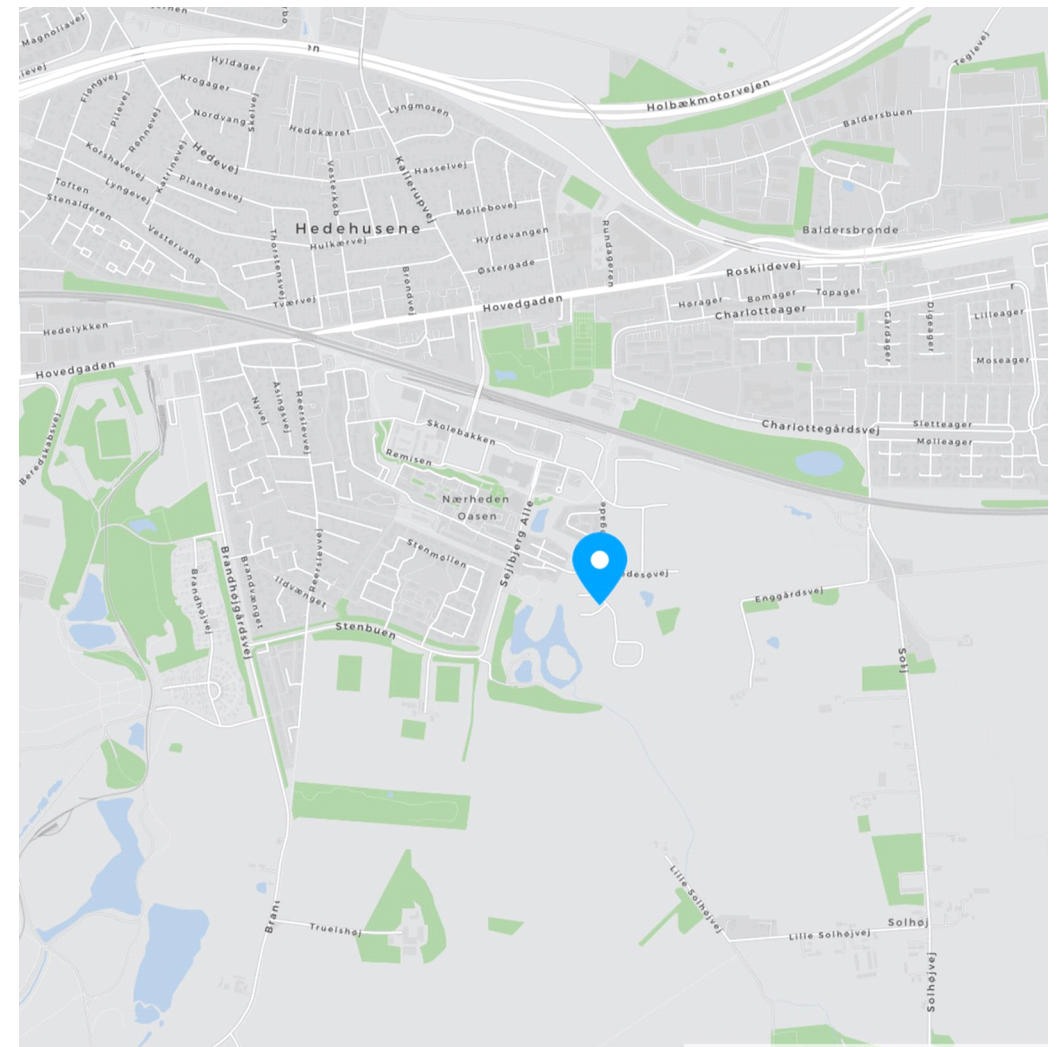
Adresse: Søgræsgade 34, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 240-1596
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 27.01.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Søgræsgade 34, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 240-1596
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 1 æø Kallerup Gde., Hedehusene
BFE-nr.: 100425184
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal: 96 m²
Boligareal i alt: 117 m²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.892.800 kr.
Grundværdi: 1.200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.314.240 kr.
Grundlag for grundskyld: 960.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Nedfældet kogeplade induction Siemens, Indbygningsovn Siemens, Opvaskemaskine Siemens, Køle-/fryseskab Siemens, Emhætte
Siemens, Vaskemaskine Siemens, Tørretumbler Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søgræsgade 34, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 240-1596
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.200 Forbrug: 2023
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Rapporten omfatter bygningen med adresserne Søgræsgade nr. 26, 28, 30, 32 og 34. Samlet beregnet varmekonsum er kr. 31.000, svarende til 6200 kr. pr. bolig.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Offentlig Vurdering - skatter og afgifter

Ejendommen er opført i 2023 og er ikke selvstændigt vurderet endnu.
De i salgsopstillingen anvendte værdier for offentlig vurdering er derfor anslået ved sammenligning med andre tilsvarende boliger i området.
Køber er bekendt med og accepterer, at der ved den endelige vurdering kan komme afvigelser, hvilket kan betyde højere/lavere udgifter til ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Disse eventuelle ændringer er uden ansvar for sælger og medvirkende mægler.

Adresse: Søgræsgade 34, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 240-1596
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.803	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.850.000
Grundskyld	kr.	4.470	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Grundejerforening	kr.	13.540	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Renovation	kr.	3.148	Grundejerforening - Honorar ejerskifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	126	Grundejerforening - Evt. ændring til allerede registrerede ejerskifter	kr.	1.000
			I alt	kr.	3.886.098
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		33.088			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.696 md./ 248.346 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.853 md./ 202.240 år v/24,70%

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: 24.01.2026 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: 1/2 - 1/8

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: Søgræsgade 34, Nærheden, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 240-1596
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 27.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.622.103	2.685.899	2.647.597	DKK	2,27	150.628	29,00	3,20			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kastanje Rækkerne

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 30.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.10.1998 lbnr. 25024-11 Tillægstekst Tillæg til dok om fjernvarmetilslutning Filnavn: 11_E_356

Nr. 2 lyst d. 21.03.2006 lbnr. 8253-11 Tillægstekst Dok om beskyttelse af grundvandet Filnavn: 11_I_699

Nr. 3 lyst d. 13.05.1994 lbnr. 19583-11 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Anmærkning hæftelser, byrder

Bilagsreference - Påtegning tinglyst 24.10.2018 598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909 Filnavn: 11_E_356

Nr. 4 lyst d. 04.04.2017 lbnr. 1008586715 Bilagsreference e10833e7-0dd7-4ab7-8233-520b22a85ac8

Filnavn: 1a43e92c-424d-4041-804d-cfb562196671

Nr. 5 lyst d. 27.09.2017 lbnr. 1009209811 tillige lyst 03.07.2018 -1009933057 på andre ejendomme

Bilagsreference - påtegning 06.07.2018 c55854f3-ee3e-4e63-ac97-fdaf507610e5 Bilagsreference - påtegning

04.10.2023 1360ac0b-6298-4fc7-8706-58b41ee3e835 Bilagsreference Vedtægt -

305f3381-297e-461f-98b3-d320220698d5 Filnavn: 4ca3c438-a59b-4462-b35d-e963242892ee

Nr. 6 lyst d. 21.07.2020 lbnr. 1012065745 Bilagsreference 9b4be2eb-cd39-41c6-8682-916fd76988a5 Filnavn:

d6d79022-6cf3-4a46-a19f-05840a4cce32

Nr. 7 lyst d. 12.02.2021 lbnr. 1012674971 Bilagsreference 144b3df4-a725-43e9-8afd-804fc357f1ea Filnavn:

519080a2-9431-4855-a728-2bf0633dde1f

Nr. 8 lyst d. 17.02.2023 lbnr. 1014637345 Bilagsreference 3d09fb7e-a9fd-44fd-91a1-617ad6cf7b67

Bilagsreference d29892b9-9a62-40d0-af46-7f1a4834badb - påtegning 25.04.2023 Bilagsreference

481c7aa1-c894-4db5-b047-89e3bd7c7310 - påtegning 03.05.2023 Filnavn:

98a5915f-95f1-4da9-bfab-cf44d9f6bc57

Nr. 9 lyst d. 02.06.2023 lbnr. 1014875176 Filnavn: e70f8390-35fd-443b-b3e0-f213ede0baef

Nr. 11 lyst d. 15.02.2024 lbnr. 1015484494 Filnavn: 06f0b8e2-1ec0-4b2f-bb95-cbf63d0f24eb

Kommuneplan:

Høje-Taastrup Kommuneplan 2021 - https://dokument.plandata.dk/11_10000158_1654595026293.pdf

Lokalplan:

Boligbebyggelse i Nærheden, Hedehusene - https://dokument.plandata.dk/20_10912808_1647851141425.pdf

Nærheden - en bydel i Hedehusene - https://dokument.plandata.dk/20_3156899_1566201780644.pdf

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune! Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig, købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig. Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området. Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere. RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde. Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få – Vi er her for vores kunder!