

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: Enebærkrattet 8, Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30-X0003602
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Rummelig, indflytningsklar villa i trygt område

Familien får de bedst tænkelige forudsætninger for en god og tryk hverdag med nøglerne til denne velkomponerede etplansvilla, der ligger godt i Torstorp. Kvadratmeterne fordeler sig over et køkken-alrum og en stue en suite, fire værelser, to badeværelser og et bryggers, og flotte trægulve samt praktiske og lækre klinker skaber en råd tråd. Endvidere kan I glæde jer til at indtage en vedligeholdelseslet og meget solrig have, og I kan gå til hverdagens fornødenheder i løbet af ganske få minutter.

Det rige lysindfald og det tidløse udtryk er nogle af de vigtigste nøgleord i forbindelse med opholdsrummene. Køkkenet er smagfuldt i sin fremtoning og tilmed enormt praktisk med gode opbevaringsløsninger. I direkte forlængelse stiller I spisebordet, mens sofagruppen får hjemme i dagligstuen med brændeovn. Den franske dør giver en smidig overgang og samtidig mulighed for at lukke af.

Forældrene tilgodeses med et separat afsnit, hvor soveværelset, walk-through-closet og et badeværelse danner rammen. I modsatte ende ligger to børneværelser side om side med husets andet badeværelse, og midt imellem finder I hjemmets fjerde værelse, der ligeledes kan blive børneværelse eller måske et kontor afhængigt af jeres behov.

Der er skabt en glidende overgang mellem hus og have via de to terrassedøre i alrummets og stuens brede karnapper. Træterrassen er delvist overdækket mod syd, mens hjørnet mod vest har en elektrisk markise. Shelter, flotte bede og en veltrimmet græsplæne foruden en dobbelt carport og et pænt skur hører også med.

Hele kvarteret er indhyllet i trygge stisystemer, der leder jer til grønne områder og boldbaner foruden Torstorp Skole, sportshallen, en integreret daginstitution og et væld af legepladser. Stadig inden for gåafstand er der indkøbsmuligheder, biograf og butiksliv i City2, og afslutningsvis er Høje Taastrup Station med både regionaltoget og S-toget blot to kilometer væk, mens pendleren, der ynder at køre selv, rammer motorvejsnettet efter cirka fire kilometer.

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: Enebærkrattet 8, Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30-X0003602
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 19.5.2025



Adresse: Enebærkrattet 8, Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30-X0003602
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 19.5.2025



Adresse: Enebærkrattet 8, Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30-X0003602
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 19.5.2025



Adresse: Enebærkrattet 8, Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30-X0003602
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 60cr Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup
BFE-nr.: 8089188
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1998

Arealer*

Grundareal udgør:	721 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Andre bygninger:	62 m ²
-heraf Udhus	32 m ²
-heraf Carport	30 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.4.1991 Vedtægter for Grundejerforeningen Torstorp
23.5.1991 Dok. om benyttelse af navnet Torstorp m.m. Vedr. 52-v,52-x,60,k,60-l,60s.
9.9.1997 Lokalplan 2.09.1.12. Vedr. 60 S
8.1.2003 Dok om overkørsler, vedligeholdelse m.m.
31.3.2004 Ændring af vedtægt for Grundejerforeningen Torstorp
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerlauget Sønderby
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.781.000,00
Grundværdi: 2.194.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.824.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.755.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Logik
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enebærkrattet 8, Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30-X0003602
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.100,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform.

Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Enebærkrattet 8, Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30-X0003602
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.506,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.057,76	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring anslået	kr. 6.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrskæmpelse, anslået	kr. 246,97	I alt
Renovation	kr. 1.205,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Øvrige forbrugsafgifter, jf. bidragsopgørelse	kr. 2.335,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Grundejerforening kr. 2.750 til ejerlaug, kr. 2.759,57 til overordnet	kr. 5.484,57	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejerafgift	kr. 656,68	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.992,46	

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.219 md./ 362.633 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.390 md./ 292.679 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: 19.5.2025. 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: Enebærkrattet 8, Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30-X0003602
Ejerudgift/md.: kr. 3.916

Dato: 19.5.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.