

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: Murskeen 7, 3. 107., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 30-X0003542
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 5.7.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar lejlighed med god beliggenhed i Taastrup

På en ganske central adresse i Taastrup finder I denne fine lejlighed, der egner sig perfekt til den studerende, enlige eller parret, som ikke har brug for oceaner af plads. Boligen ligger på tredje sal, og da der er elevator, er den også ældrevenlig. Standarden er høj, og I kan flytte direkte ind i den hyggelige bolig.

Hjemmet centrerer sig omkring det fine opholdsrum, hvor stue og køkken er udført i et. Køkkenet fremstår med hvide fronter, og i stueafdelingen er der plads til et spisebord eller et sofaarrangement. I tillæg til stuen råder I over et regulært værelse. Størrelsen giver mange indretningsmuligheder, og endelig er der ved entréen et nydeligt badeværelse med brus og et disponibelt rum til alskens opbevaring.

Til ejendommen knytter sig en række fællesarealer. Først og fremmest er der de grønne plæner, som omkranser bygningen, men derudover er der også blandt meget andet en swimmingpool. Beliggenheden er attraktiv, og det skyldes ikke mindst den korte afstand til Høje Taastrup Station, hvorfra I på nærmest ingen tid kan komme til henholdsvis København og Roskilde. Det er tilsvarende væsentligt, at der i lokalområdet er gode handlemuligheder og grønne, rekreative arealer.

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: Murskeen 7, 3. 107., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 30-X0003542
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

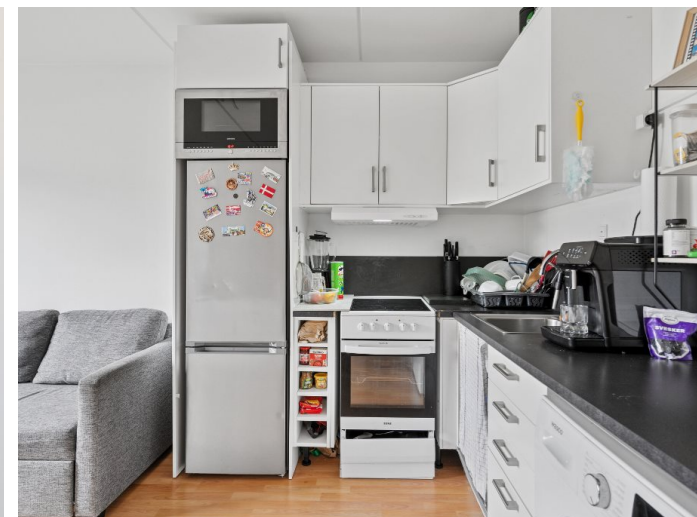
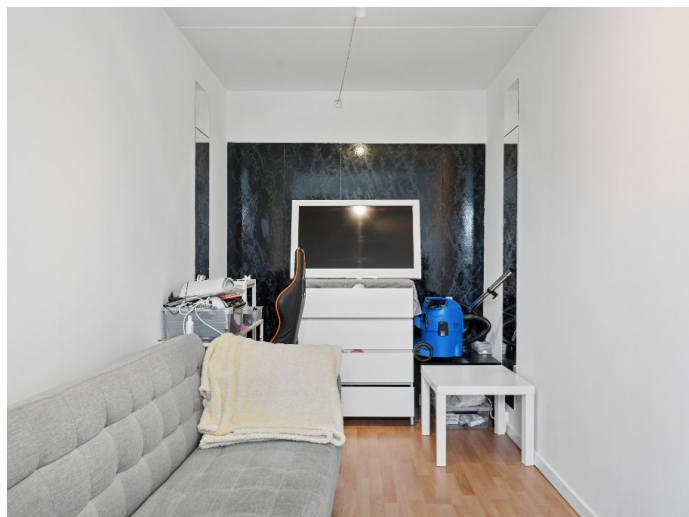
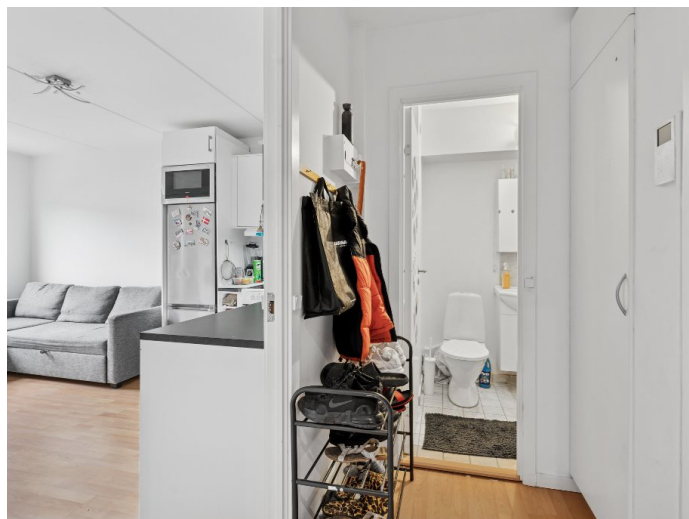
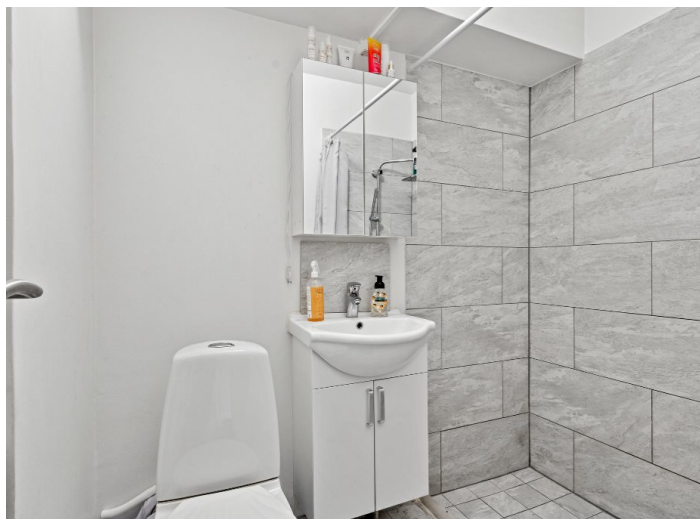
Dato: 5.7.2025



Adresse: Murskeen 7, 3. 107., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 30-X0003542
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

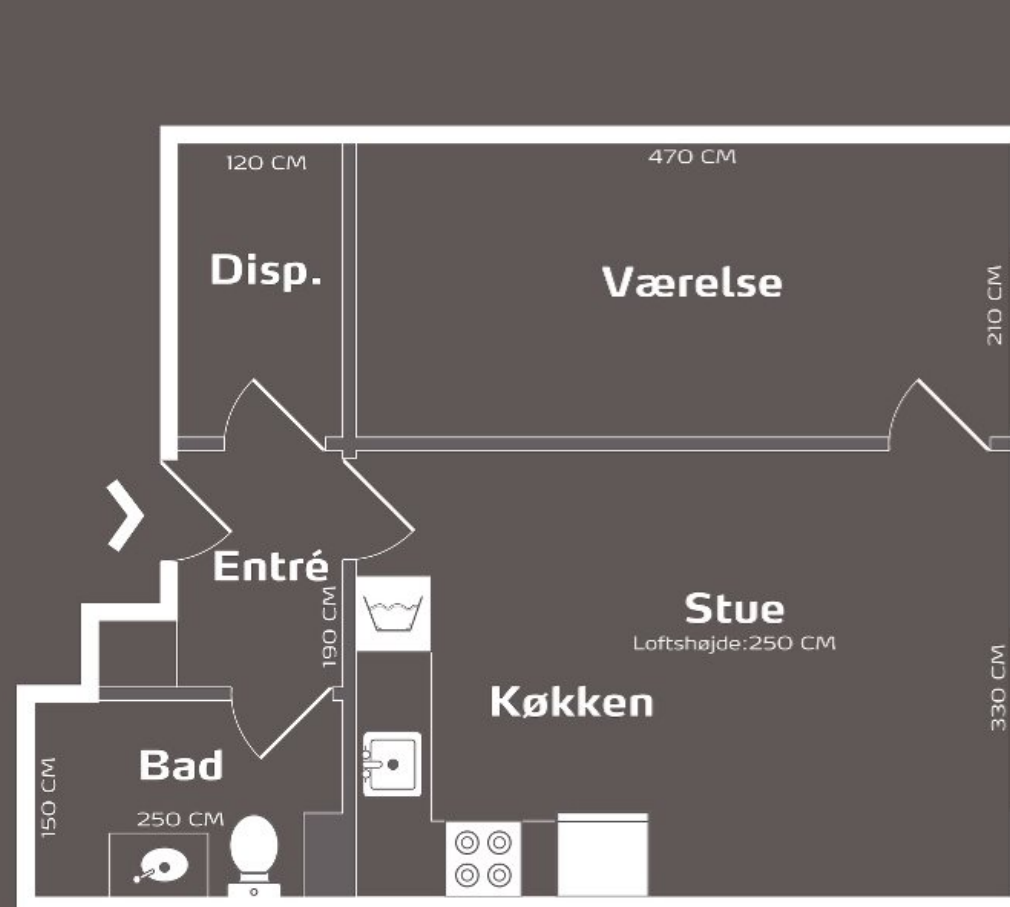
Dato: 5.7.2025



Adresse: Murskeen 7, 3. 107., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 30-X0003542
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 5.7.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Murskeen 7, 3. 107., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 30-X0003542
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 5.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 2i Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup m.fl.
BFE-nr.: 235875 m.fl.
Ejerl.nr. 107
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.011.000,00
Grundværdi: 753.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 808.800,00
Grundlag for grundskyld: 602.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Wasco
type: Køleskab mærke:
type: Komfur mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 39 m²
Heraf tinglyst boligareal: 39 m²
BBR-boligareal: 44 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende,
Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.7.1965 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 4A 4K
16.2.1968 Dok om at udstykninger ikke vil være præjudicerende for bebyggelseplaner mv byrder
2.12.1969 Byplanvedtægt nr. 2-06
16.5.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
19.12.1973 Dok om fællesanlæg mm, Ikke til hinder for prioritering
25.3.1974 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
31.5.1976 anm hæftelser Dok om at fællesskab m.h.t. varme og varmtvandsforsyning ikke kan hæves uden samtykke af Kreditforeningen Danmark mm, Resp lån i off midler
14.7.1976 anm hæftelser Dok om at fællesskab m.h.t. varme og varmtvandsforsyning ikke kan hæves uden samtykke af Kreditforeningen Danmark mm, Resp lån i off midler
19.7.1976 anm hæftelser Dok om at fællesskab m.h.t. varme og varmtvandsforsyning ikke kan hæves uden samtykke af Kreditforeningen Danmark mm, Resp lån i off midler
23.2.1989 Dok om fjernvarme mv
13.10.1997 Vedtægt for "Ejerforeningen Olufsborg" 11_O_136
28.2.2000 Dok. om vandledning
4.7.2006 Tillæg til vedtægt for Ejerforeningen Olufsborg vedr. stemmeret, ændringsforslag og bestyrelsens ansvar m.v. 11_O_136
24.5.2007 Tillæg til ejerforeningsvedtægt ang. funk-tionærbolig m.m.
6.7.2017 Vedtægter: Tilføjelse til vedtægternes § 5 A
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Murskeen 7, 3. 107., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 30-X0003542
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 5.7.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TRYG
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.546,56

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ejerforeningen opkræver pt. kr. 650 pr. måned i aconto varme.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning kan kun finde sted med bestyrelsens forudgående skriftlige tilladelse.

Husdyr: Husdyr tillagt, jf. husorden.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

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

Adresse: Murskeen 7, 3. 107., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 30-X0003542
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 5.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.124,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.795,12	Ejerskiftegebyr
Fællesudgifter der er lagt en plan for stigning af denne for næste periode	kr. 15.272,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbækæmpelse	kr. 114,13	Tinglysningsafgift debitorskifte
Renovationsgebyr	kr. 2.334,00	I alt
Internet	kr. 708,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.348,41	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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.695 md./ 92.344 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.213 md./ 74.553 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: 5.7.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Murskeen 7, 3. 107., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 30-X0003542
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 5.7.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	1.062.541,49	1.062.541,49	987.961,70	DKK	3,00	64.125,29	27,50	8.03	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Swimmingpool, motionsrum