

# 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: Rønnevangshusene 53, 1. tv., 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003322  
Ejerudgift/md.: kr. 4.494

Dato: 11.4.2025



## Beskrivelse:

Ejerlejlighed med altan og moderne faciliteter

Denne lejlighed er fuldstændigt istandsat i 2022 og er perfekt for hele familien med den optimale planløsning fordelt på en stor stue, moderne køkken i forlængelse af en rummelig entré, tre værelser, badeværelse og en fantastisk altan. Den ligger godt placeret i foreningen, og I falder hurtigt til og fornemmer det rolige liv i de skønne omgivelser tæt på daginstitution, skole, indkøb og grønne områder. Den velfungerende stue har et godt lysindfald og er samlingspunktet for hele familien, hvor I kan gøre brug af en masse plads til at indrette både stue og spiseområde til endeløse middage. I kan også nyde tilværelsen i det opdaterede Epoq-køkken med Blanco-vask og hvidevarer fra Asko, Franke, Electrolux og Samsung.

Der er tre indretningsvenlige værelser, hvor voksne og børn kan fordele sig optimalt og nyde godt af de fornuftige størrelser. I kan også nemt benytte værelserne som kontor eller walk-in-closet. Der er ligeledes rigeligt plads på det stilrene badeværelse med indbygget bruseniche, hvor den åbne og rummelige følelse er bevaret.

Den sydvendte altan med klikgulv fra 2024 indbyder til velvære og friluftsliv, hvor I kan nyde solen hele dagen samt drage fordel af den private placering uden indkig fra naboerne. I har dertil udsyn til det frodige fællesområde, hvor børnene kan lege på den fælles legeplads.

På indgangssiden kan I gøre brug af de tilhørende parkeringspladser, og I har gåafstand til daginstitution, indkøb og flere dejlige, grønne områder. I bor desuden i cykelafstand til Borgerskolen og alverdens shoppingmuligheder i City2 samt Taastrup Hovedgade. I er ligeledes tæt på Taastrup Station, hvorfra I kan tage til Københavns Hovedbanegård og Indre By på under en halv time.

## 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: Rønnevangshusene 53, 1. tv., 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003322  
Ejerudgift/md.: kr. 4.494

Dato: 11.4.2025





Adresse: Rønnevangshusene 53, 1. tv., 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003322  
Ejerudgift/md.: kr. 4.494

Dato: 11.4.2025



Adresse: Rønnevangshusene 53, 1. tv., 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003322  
Ejerudgift/md.: kr. 4.494

Dato: 11.4.2025



Adresse: Rønnevangshusene 53, 1. tv., 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003322  
Ejerudgift/md.: kr. 4.494

Dato: 11.4.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Høje-Taastrup  
Matr.nr.: 7a Høje Taastrup By, Rønnevang  
BFE-nr.: 235924  
Ejerl.nr. 10  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig/privat fællesvej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1970

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.282.000,00  
Grundværdi: 1.447.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.825.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.157.600,00

\* 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: 90 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 90 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 96 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 149/10000  
Adm. fordelingstal: 149,00/9918  
Sikkerhed til e/f: 43.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

28.4.1915 Dok om ejendommens navn "Lindevang" (6H466)  
26.4.1965 Dok om bebyggelsesplan  
29.4.1966 Dok om 3 transformerstationer mm, Ikke til hinder for prioritering  
18.1.1969 Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt  
31.10.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
13.1.1972 Dok om parkering mv samt fælles friareal mv  
2.3.1972 anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
2.3.1972 anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
25.11.1991 Vedtægter for E/F Rønnevang, matr. nr. 7-A Høje Taastrup by  
13.5.1994 Dok om fjernvarme mv hæftelser, byrder 598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909  
20.11.1997 Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægt lyst 25/11 1991  
30.11.2001 Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægt lyst 25/11 1991 ang. al- taner.  
17.1.2003 Betingelser for tilladelse til opførelse af altan.  
11.10.2007 Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægt ang. grundfond, gebyr ved ejerskifte m.m. -  
11.9.2019 Fælles vandledning.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Grundejerforening: Nej

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Fællesvaskeri

Adresse: Rønnevangshusene 53, 1. tv., 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003322  
Ejerudgift/md.: kr. 4.494

Dato: 11.4.2025

#### 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.491,20

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Årligt aconto varmemeforbrug 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: D

#### 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 - 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: Rønnevangshusene 53, 1. tv., 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003322  
Ejerudgift/md.: kr. 4.494

Dato: 11.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 9.310,56  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundskyld 2025         | kr. 7.292,88  | Ejerskiftegebyr                                                                                                                                                                                                                             |
| Fællesudgifter          | kr. 29.934,48 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                     |
| Skadedyrsbekæmpelse     | kr. 156,77    | Grundfond                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grundfond               | kr. 2.699,88  | I alt                                                                                                                                                                                                                                       |
| Lån til facade          | kr. 4.534,44  |                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 53.929,01 | 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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.421 md./ 173.052 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.638 md./ 139.651 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: 11.4.2025. 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: Rønnevangshusene 53, 1. tv., 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 30-X0003322  
Ejerudgift/md.: kr. 4.494

Dato: 11.4.2025

#### 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:

Lån til facade, restgæld: 55.521,78 pr. 31-12-2024

#### 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<br>REALKREDITAKTIESELSKAB | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | 1,81               |               |              | 0   |                      |                             | Nej               |                    |