

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: Højgårdstøften 283, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 30-X0003638
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

Utroligt attraktivt kædehus i Højgårdstøften

Turen går til Taastrup, nærmere bestemt det fredelige kvarter Højgårdstøften, hvorfra der er nem adgang til flere legepladser, grønne arealer og hverdagens bekvemmeligheder. Her skal I se et særdeles attraktivt kædehus, der fordeler 105 veldisponerede kvadratmeter over tre værelser, en stue, et køkken, badeværelse og gæstetoilet, mens I udenfor kan glæde jer til en af de flotteste haver i området. Kom med indenfor.

Den rummelige stue er dejligt veloplyst takket være det brede glasparti, der giver direkte adgang til terrassen. Der får I godt med plads til at samle familien om hyggelige stunder i sofaen eller ved spisebordet. Det klassiske køkken ligger særskilt og byder desuden på en mindre spisekrog til de hurtige måltider i dagligdagen.

To regulære børneværelser ligger side om side, og det er også muligt at omdanne det ene til et walk-in-closet eller et kontor, hvis det matcher jeres behov bedre. Videre møder I et stort soveværelse samt et pænt badeværelse med brus og plads til vaskesøjlen. Som det sidste har I entréområdet med et gæstetoilet og et disponibelt rum.

Den flot opvoksede have har masser af skøn, varieret beplantning, der beriger stemningen og skaber et charmerende udemiljø. Uderummet er tilmed lukket, så I ugeneret kan nyde både havens blomster og solens varme på den sydvendte terrasse, der oplagt indbyder til måltider i det fri. Der er også en carport med et praktisk redskabsskur i forlængelse.

Med adresse her løser I snildt dagligdagens logistik. Indkøb, børnepasning og bussen spadserer I til, og på cykel tager det heller ikke mange minutter at nå Borgerskolen, idrætshallen eller S-toget ved Taastrup Station, der på 23 minutter fragter jer til København. Trænger I til gåture i smuk natur, kan I lægge vejen forbi Vallensbæk Mose.

Shopping mulighederne på Taastrup Hovedgade eller i City2 har I også i jeres kommende nærmiljø, og endelig tilgodeses pendlerlivet af lette tilkørselsforhold 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: Højgårdstøften 283, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 30-X0003638
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 28.5.2025



Adresse: Højgårdstøften 283, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 30-X0003638
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

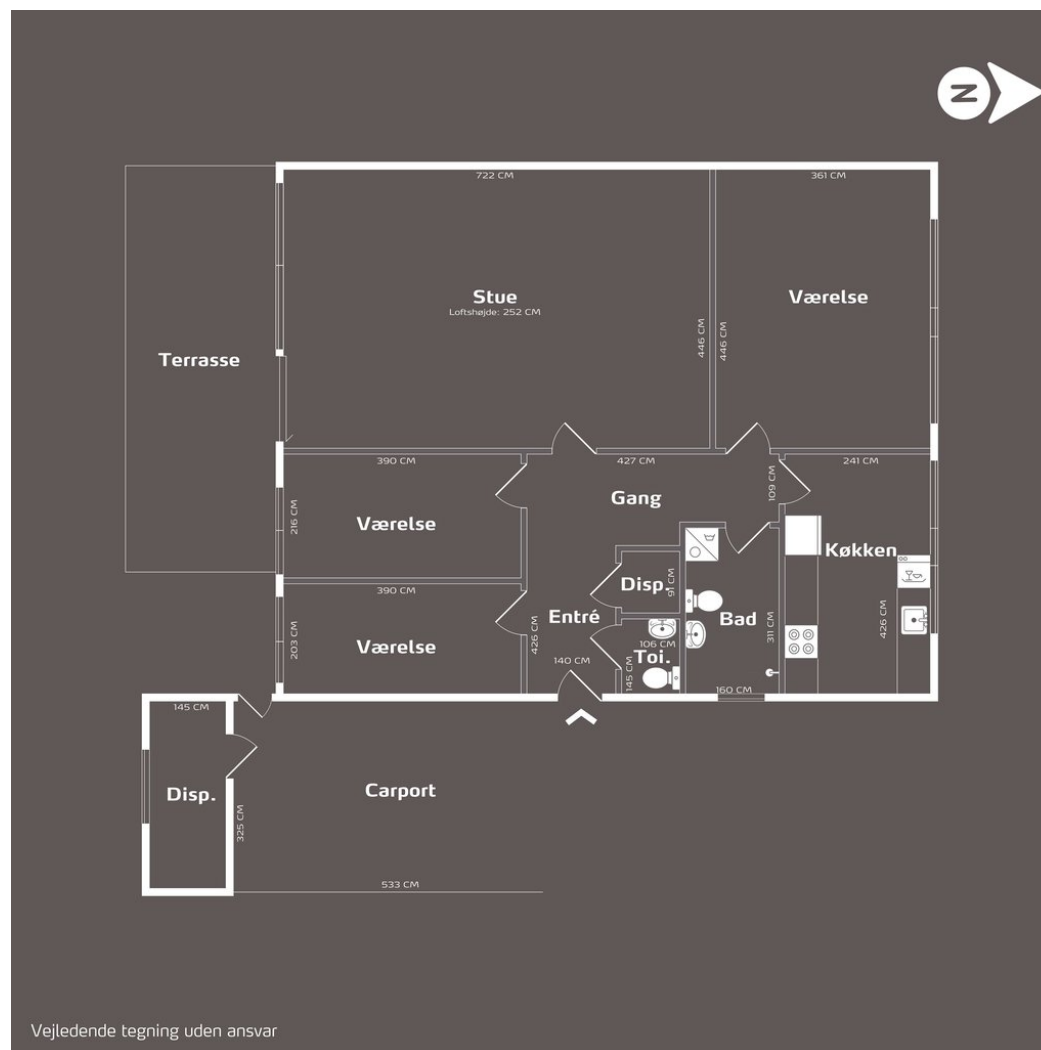
Dato: 28.5.2025



Adresse: Højgårdstøften 283, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 30-X0003638
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 28.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højgårdstøften 283, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 30-X0003638
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 9sc Taastrup-Valby By, Rønnevang
BFE-nr.: 2166941
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.126.000,00
Grundværdi: 2.141.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.500.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.712.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	335 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	105 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
-heraf Carport	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.11.1966 Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off midler
13.12.1967 Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
24.1.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
9.3.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr. mv, Om resp se akt. Tillæg lyst under nr 20053
25.11.1974 Dok om tillæg til serv lyst 9/3 1968 (1632) ang. opførelse af åben terrasseoverdækning. Om resp se akt D-308
9.8.1977 Dok om udvidelse af udhus og ombygning af carport
16.7.1982 Dok om opsætning af varmemålere hæftelser
10.2.1994 Dok om vejret og vedligeholdelse
13.5.1994 Dok om fjernvarme mv hæftelser, byrder 598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909
19.3.1997 Dok. om udestuer mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Højgårdstøften
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende uden funktionsgaranti fra boet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højgårdstøften 283, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 30-X0003638
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.369,00

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 brand, 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 - 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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform.

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 ejendomsskattereformen. 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: Højgårdstøften 283, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 30-X0003638
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 28.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 12.754,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.790,64	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.019,37	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbækæmpelse	kr. 183,01	Ejerskiftegebyr
Renovation	kr. 1.205,00	I alt
Øvrige forbrugsafgifter, jf. bidragsopgørelse	kr. 2.335,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundejerforening Stiger til kr. 1.700	kr. 1.400,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Fuldpakke Yousee	kr. 7.476,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Copydan	kr. 900,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.063,10	

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.085 md./ 205.024 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.788 md./ 165.452 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: 28.5.2025. 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: Højgårdstøften 283, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.095.000Sagsnr.: 30-X0003638
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 28.5.2025

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.