

# 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: Spaden A 5, 1. 2., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 23.3.2025



## Beskrivelse:

Måske den fedeste lejlighed i Gadevang

Hvis ikke denne lejlighed er den fedeste og mest renoverede lejlighed i hele Gadevang, så ligger den i hvert fald som en deltager i toppen. Den blev gennemgribende istandsat i 2021, hvor man blandt andet skiftede til Swedoor-døre, fornyede badeværelset og gæstetoiletet, lukkede altanen og lagde de smukke Berry Alloc-gulve. I 2023 er der desuden malet i hele boligen. Indretningen er samtidig skøn med tre værelser foruden den store stue, så her kan alle føle sig hjemme.

I den store stue får I øje på det fantastiske lysindfald via den brede række vestvendte vinduer og altandøren, der samtidig gør det skønt at skabe forbindelse mellem ude og inde på de varme dage. Fra stuen er der adgang til Designa-køkkenet, hvis hvide, glatte fronter udstråler en nordisk stil sammen med metrofliserne. Pladsen er rigtig god.

De tre værelser ligger side om side ud til fordelingsentréen, og antallet giver plads til både familien og jer, der gerne vil have et hjemmekontor og måske plads til hobbyprojekter. I får på praktisk vis også både et gæstetoilet og et badeværelse, der begge matcher hjemmets lækre stil. På badeværelset er der en newyorker-væg til brusenichen.

Den lukkede altan giver jer fornemmelsen af, at sommeren strækker sig til mange flere måneder. Der er samtidig rig mulighed for at åbne godt og grundigt op, når det er de varmeste måneder, så I stadig kan få friske sommerbriser helt indenfor. Til ejendommen hører også fine, grønne fællesarealer.

Stisystemer snor sig mellem ejendommene og fører jer rundt i nabolaget, hvor I blandt andet kan se frem til at finde grønne områder lige i nærheden. Drager I omvendt mod syd kommer I efter ganske kort tid til City2, så der er også alle chancer for at shoppe og nyde et serveret måltid. I forhold til det mere praktiske, er det en bonus, at I kan gå til indkøb, daginstitution, skole og Høje Taastrup Station. I bil er der fem minutter 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: Spaden A 5, 1. 2., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 23.3.2025

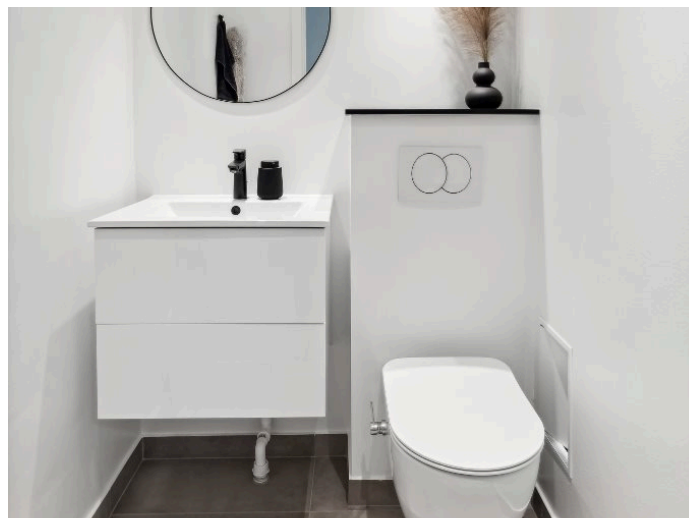
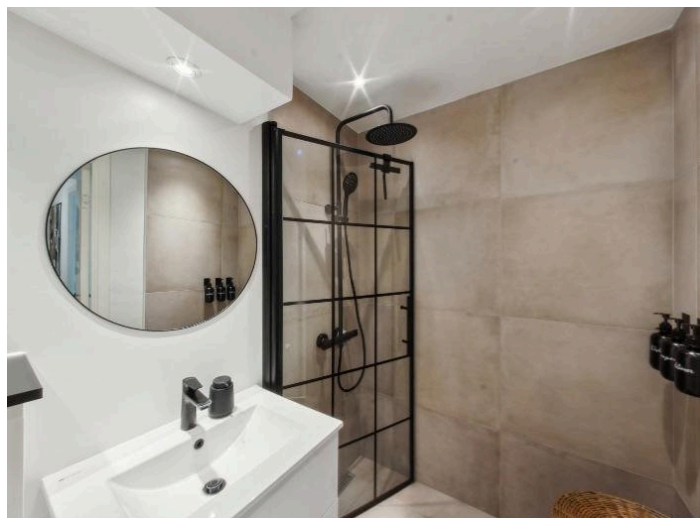
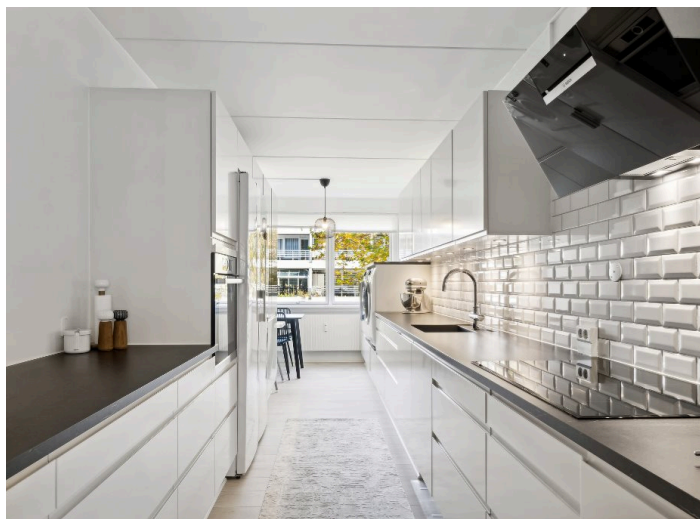




Adresse: Spaden A 5, 1. 2., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 23.3.2025



Dato: 23.3.2025



Adresse: Spaden A 5, 1. 2., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 23.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Høje-Taastrup  
Matr.nr.: 6ap Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup  
BFE-nr.: 232288  
Ejerl.nr. 66  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 3.087.000,00  
Grundværdi: 1.874.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.469.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.499.200,00

\* 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: 123 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 112 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 116 m<sup>2</sup>

Ejerforeningsforhold  
Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 264/19982  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 40.000,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

16.2.1968 Dok om at udstykninger ikke vil være præjudicerende for bebyggelse  
sesplaner mv byrder  
2.12.1969 Byplanvedtægt nr. 2-06  
25.3.1970 Byplanvedtægt nr. 2.06 tillæg 1  
18.2.1971 Byplanvedtægt nr. 2-06 tillæg 2  
23.12.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
4.11.1977 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering  
23.2.1989 Dok om fjernvarme mv  
28.2.2001 Dok om opførelse af udestuer  
29.10.2013 Vedtægter: VEDTÆGTER  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

### Brugsret og fællesfaciliteter

Fitness, svømmehal

Adresse: Spaden A 5, 1. 2., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 23.3.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.348,04

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

### 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: Jf. vedtægter

Husdyr: Jf. husorden

Planlagt istandsættelse: Foreningen har 2 store kommende kendte projekter uden for nuværende budget: tagene og østfacaderne. En opsparing til disse projekter er opstartet i efteråret 2021. Om betalingen til opsparingen er tilstrækkelig, således at posten blot kan omdøbes til ydelse på lån, når projekterne skal gennemføres, vides ikke, da man ikke i skrivende stund har helt præcise oplysninger om tidshorisonter og priser, men det er nok ikke sandsynligt, at nuværende betaling er tilstrækkelig. Hvor meget og hvornår fællesudgifter inkl. Opsparing kan/vil stige, kan der desværre ikke siges noget om lige nu.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

### **Om nyt boligskatte-system**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

### **Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

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

Adresse: Spaden A 5, 1. 2., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 23.3.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                                               | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                                                                                                                                                                                |     |              |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat                                                      | kr. 12.594,96  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 2.795.000,00 |
| Grundskyld 2024                                                        | kr. 9.445,00   | Ejerskiftegebyr                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.000,00     |
| Fællesudgifter                                                         | kr. 33.994,20  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                     | kr. | 18.650,00    |
| Skadedyrsbekæmpelse, anslået                                           | kr. 84,00      | Grundfond                                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 2.000,00     |
| Opsparing vedligeholdelse Stiger potentielt til kr. 1.855,93 pr. måned | kr. 7.423,68   | Tinglysningsafgift debitorskifte                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.825,00     |
| P-plads                                                                | kr. 1.308,00   | Aflæsning af vand og varme, pt.                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.790,00     |
| Lån til p-kælder                                                       | kr. 6.550,20   | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 2.821.265,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år:                                                | kr. 71.400,04  | 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: 140.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 15.458 md./ 185.500 år. Netto ekskl. ejerudgift: 12.474 md./ 149.693 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: 23.3.2025. 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: Spaden A 5, 1. 2., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 30-X0003404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 23.3.2025

### 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:

Der er lån til p-kælder - afventer administrator for præcis restgæld. Der er yderligere fælleslån - se mere nedenfor.

### 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 |
|-----------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 0,50               |               |              | 0   |                      |                             | Nej               |                    |

I henhold til generalforsamlingsbeslutning, september 2015, er der til afslutning af garagerenoveringen optaget et 20 årigt tillægslån kr. 3.900.000,00 á var. rente p.t. ca. 6,6% p.a. Låneydelsen er indeholdt i den månedlige fællesudgift. Den enkelte lejligheds låneandel kan ikke indfries. Restgæld pr. pt. 2.413.078.

Modernisering (2016 – 2020): I henhold til generalforsamlingsbeslutning af 07.06.

2016 er der optaget et lån stort kr. 27.385.605 á var. rente p.t ca. 6,6 % til modernisering af forskellige områder, bygningsdele og installationer indenfor ejerforeningen, herunder centralvarmeanlæg og affaldssortering mv. Planen er, at besparelserne ved moderniseringerne skal finansiere låneydelsen. Da moderniseringstiltagene nu er gennemført (primo 2020) er lån optaget med førsteydelse for foreningen marts 2020.

Lånet er optaget af foreningen og ydelsen på lånet / medlemmernes betaling til lånet sker inkl. i de ordinære fællesudgifter. Lejlighedens låneandel kan derfor ikke indfries. Restgælden er pt. kr. 23.284.230.

Projekt vedr. udskiftning af defekte rør samt levetidsforlængelse af tagene (2021): På generalforsamlingen 14/9 2019 blev gennemførelsen af dette projekt vedtaget. Projektet er gennemført i 2020 og 2021, og i efteråret 2021 har foreningen optaget et 20- årigt lån på kr. 13.733.396 med variabel rente på p.t.. ca. 6,6%. Lånet udløber i 2041 og er optaget af foreningen, således at ydelsen på lånet og medlemmernes betaling hertil sker inkl. i de ordinære fællesudgifter. Lejlighedens låneandel kan derfor heller ikke indfries. Restgælden er pt. 12.644.785.