

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: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 13.6.2025



Beskrivelse:

Superfed lejlighed lige ved City2.

I et roligt kvarter kun få skridt fra City2 finder I denne virkelig flotte lejlighed, der ligger på anden sal. Ejendommen er fra 2023, og I kan derfor se frem til et moderne og helt indflytningsklart hjem, der har en god planløsning til familien. I får tre fine værelser, et badeværelse, et køkken-alrum og en stue, hvorfra der er udgang til en skøn, sydvestvendt altan. Endelig kan I se frem til et utrolig hyggeligt gårdhavemiljø samt nærhed til alle hverdagens fornødenheder.

Køkken-alrummet har en virkelig dejlig størrelse, og selve køkkenet præsenterer sig med hvide, grebsfrie fronter og et hav af opbevaringsløsninger. Ved det østvendte vinduesparti indretter I nemt spisepladsen, og i stuen får I virkelig god plads til sofaområdet. Her stråler solen gavmildt ind fra sydvest gennem vinduerne og altandøren.

De tre værelser giver jer mange indretningsmuligheder, og det ene af dem er oplagt til parret, som får eget walk-in-closet i forlængelse. Endelig skal I se det stilrene badeværelse, der har væghængt toilet, separat bruseområde samt plads til vaskefaciliteterne.

På den solrige altan får I jeres helt eget helle om sommeren, hvor især aftensolen og udsigten til den hyggelige, fælles gårdhave er værd at bemærke. I gårdhaven er der rig mulighed for afslappende stunder.

Det er ikke mange meter, der adskiller jer fra City2, hvor I finder alt, hvad hjertet kan begære i form af shopping og madoplevelser. De mere praktiske fornødenheder, såsom bus, indkøbsmuligheder og dagtilbud, er ligeledes inden for gåafstand, mens både Høje Taastrup Station og skole kan nås på en kort cykeltur. Har I bil, vil I glæde jer over de små fem minutters kørsel til Holbækmotorvejen.

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.

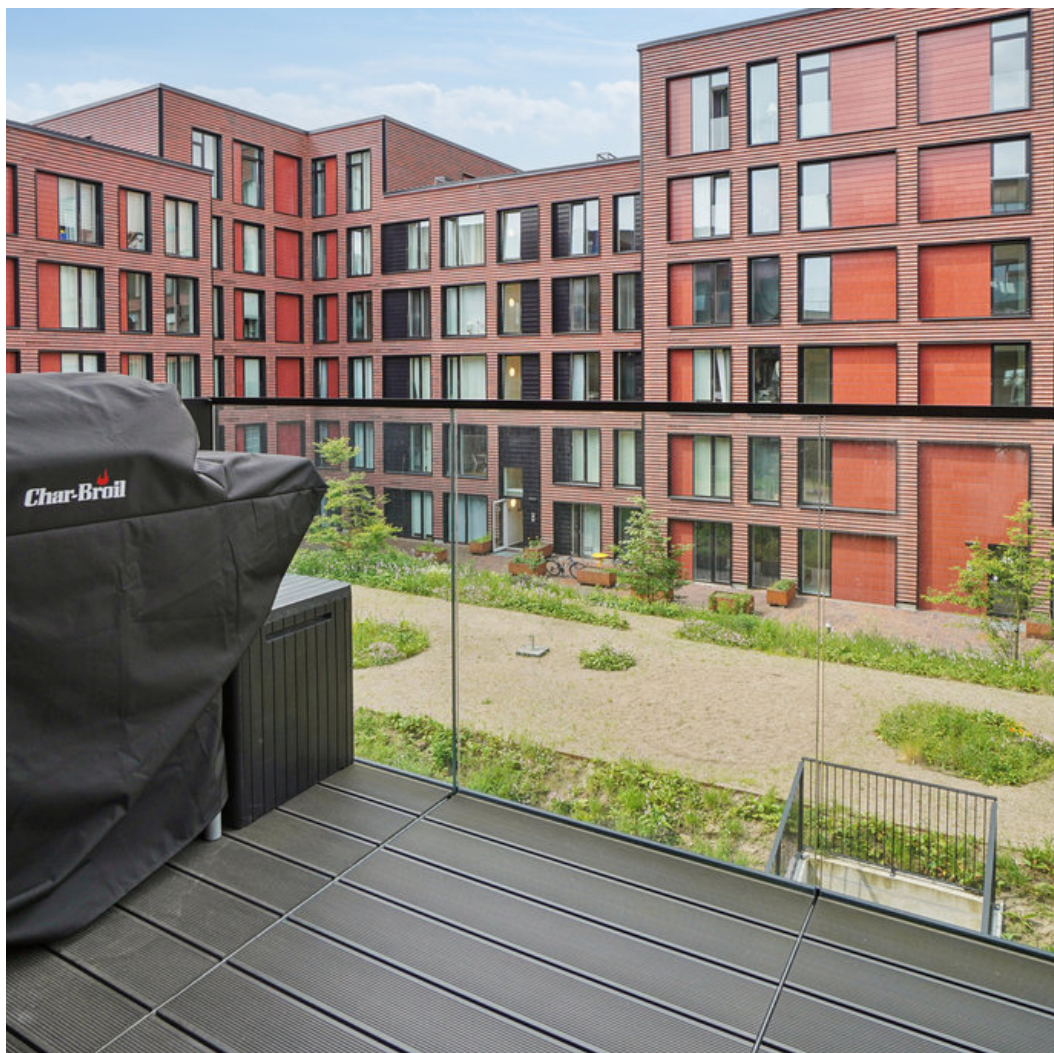
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 13.6.2025



Adresse: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

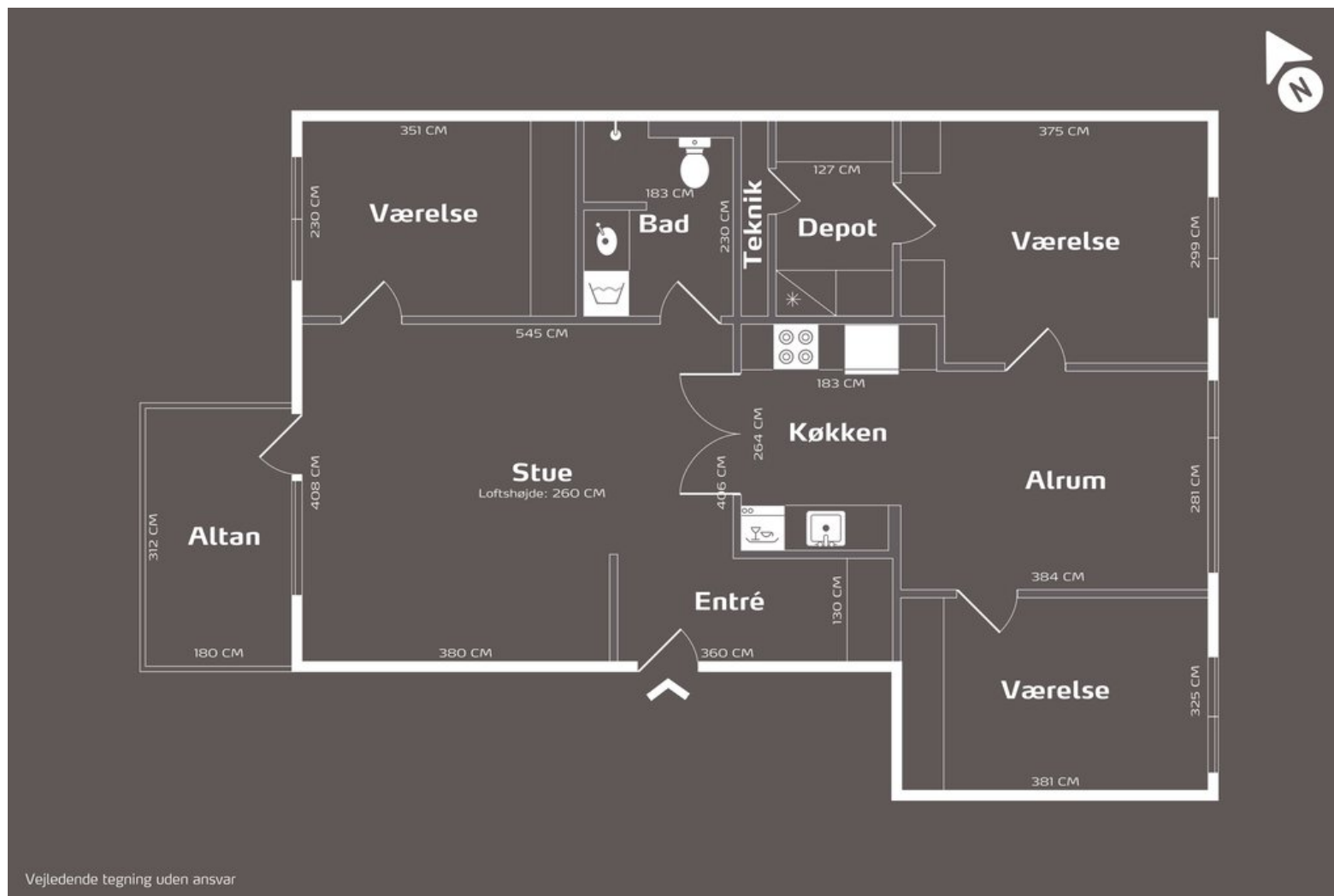
Dato: 13.6.2025



Adresse: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 13.6.2025



Adresse: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 13.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 5z Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup
BFE-nr.: 100625765
Ejerl.nr. 55
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.495.000,00
Grundværdi: 1.992.150,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.796.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.593.720,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 92 m²
Heraf tinglyst boligareal: 92 m²
BBR-boligareal: 103 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 44.299,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.3.1973 Dok om regnvandsbassin
16.12.1980 Dok om parkering mv samt regnvandsbassin, anlæg af stitunnel mm
24.6.1982 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2.11.2020 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN HØJE TAASTRUP C
15.9.2021 Servitut om ændringer i forhold til det godkendte projekt
30.9.2021 Servitut om forbud mod afskærmning
3.4.2023 Vedtægter for Ejerforeningen Cornelia Hus
14.6.2023 SERVITUT OM PLIGTIGT MEDLEMSKAB AF PARKERINGSLAUGET HØJE TAASTRUP C
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Siemens
type: Emhætte mærke:
type: Ovn mærke:
type: Induktionskogeplader mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 13.6.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.600,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Oplysningen stammer fra ejerforeningens årlige opkrævning af aconto varme, pt. Ejerforeningen opkræver ligeldes kr. 6.000 i årligt aconto vandforbrug.

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning af lejligheden til beboelse er tilladt. Der henvises til lejlighedens vedtægt §30.

Husdyr: Husdyr skal forhåndsgodkendes af bestyrelsen.

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

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

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

Sælger betaler pt. til en parkeringsplads gennem fællesudgiften. Parkeringspladsen/ licensen er, jf. ejerforeningens vedtægter personlig og kan ikke overdrages.

P-plads

... Fortsættes på side 6

Adresse: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 13.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået	kr. 14.259,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld anslået	kr. 10.040,43	Ejerskiftegebyr
Fællesudgifter	kr. 13.226,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbækæmpelse, anslået	kr. 130,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.656,31	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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.136 md./ 229.631 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.455 md./ 185.460 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: 13.6.2025. 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: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 13.6.2025

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:

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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	2.434.516,74	2.434.516,74	2.415.064,95	DKK	4,00	157.260,08	28,75	8,46	0		Nej	

P-tilladelser kan IKKE overdrages i forbindelse med et salg. Ved salg af en bolig går sælgers p-tilladelsen tilbage til ejerforeningen til fordeling efter den venteliste, som ejerforeningens administrator fører. Nye ejere samt eksisterede beboere, der ønsker en p-tilladelse skal anmode om en sådan ved at skrive til administrator på ss@ternstrom.dk. Hvis ikke der er nogen ledig p-plads på ansøgningstidspunktet bliver man sat på ventelisten.

Adresse: Tommerupgade 33, 2. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 30-X0003517
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 13.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der forefindes ikke p-pladser på E/F Cornelia Hus' matrikel. Man kan dog ansøge om at få en ptilladelse i det nærliggende p-hus som medlem af E/F Cornelia. Tilladelsen koster i 2025 kr. 852,00 per kvartal. Fortsættes på side 5