

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, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Kommunens måske allerfedeste lejlighed!

Til den kræsne køber, der sætter pris på kvalitet og kant, bliver det ikke meget federe end her i hjertet af Taastrup. En penthouse med minimal vedligeholdelse, en stærk rumfornemmelse løftet af loftshøjde på over 3 meter, altan og en sublim tagterrasse. Når I først har nydt roen og udsigten fra toppen, får I ikke lyst til at flytte igen. Velkommen hjem.

Udsigten er helt, helt særlig her fra højderne, og I falder således let i staver foran lejlighedens mange velplacerede glaspartier. Ved stuen er der sågar adgang til altanen, så I kan træde ud og tage omgivelserne helt ind. Stue og køkken er arrangeret i åben forbindelse, hvilket resulterer i store, sociale opholdsarealer til fest og hverdag.

Lejligheden er indbegrebet af det nemme liv, hvor vedligehold og havearbejde er en saga blot, og der i stedet frigives masser af tid til afslapning og fordybelse på tværs af to rigtig gode værelser. Et badeværelse, der emmer af wellness, binder sløjfe på hele pakken.

Aftenens festivitas løber af stabelen ude på tagterrassen, der emmer af luksus og livskvalitet. Her skinner solen vitterligt dagen lang, og takket være størrelsen er der potentiale for at være mange samlet under sommerens blå himmel. Både solopgang og solnedgang kan følges på tæt hold.

Taastrup serverer sig selv på et sølvfad, og alt I skal gøre, er således blot at vælge og vrage mellem alle de fantastiske faciliteter. I bor i midten af det hele, så der er kort afstand til alt fra City2 til stationen, gågaden, motorvejsnettet og børnefamiliens behov. På trods af at bo lige i nerven af byen nyder I en ufattelig ro. I tilgodeses med andre ord på samtlige parametre.

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, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025



Adresse: Tommerupgade 33, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025



Adresse: Tommerupgade 33, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025



Adresse: Tommerupgade 33, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

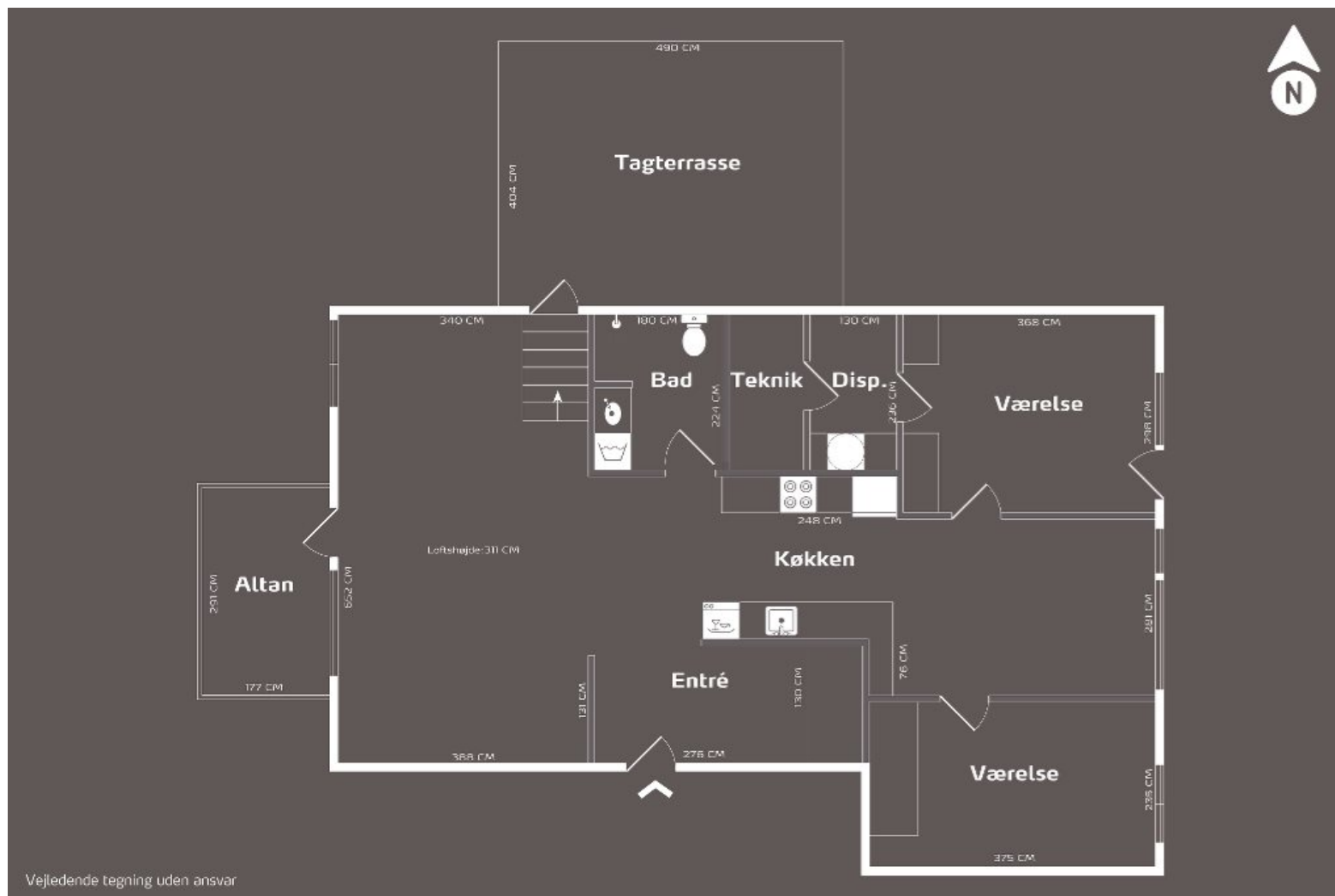
Dato: 30.4.2025



Adresse: Tommerupgade 33, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025



Adresse: Tommerupgade 33, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 5z Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup
BFE-nr.: 100625771
Ejerl.nr. 61
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesves
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.701.000,00
Grundværdi: 1.684.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.960.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.347.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Electrolux
type: Kogeplade mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Køle/fryseskab mærke: Electrolux
type: Microovn mærke: Siemens
type: Quooker mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 97 m²
Heraf tinglyst boligareal: 97 m²
BBR-boligareal: 108 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 97/11825
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 44.532,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

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 PARKERINGSLOUEN
HØJE TAASTRUP C
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Tommerupgade 33, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Årligt aconto varmemeforbrug opkrævet af ejerforeningen, pt.

Ejerforeningen opkræver ligeledes et aconto vand-beløb.

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:

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.

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

Adresse: Tommerupgade 33, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået	kr. 15.100,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025 anslået	kr. 8.487,36	Ejerskiftegebyr, anslået
Fællesudgifter Stiger med kr. 250 pr. måned	kr. 13.945,08	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 166,61	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.699,13	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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.070 md./ 276.842 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.618 md./ 223.420 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: 30.4.2025. 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: Tommerupgade 33, 5. tv., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 30-X0003224
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 30.4.2025

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: