

Salgsopstilling

Formulærens 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: Taastrup Have 11, st.. tv., 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 30-X0003551
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Pæn stuelejlighed i Taastrup

Nu kan denne fine stuelejlighed centralt i Taastrup blive din. Boligen er velindrettet med et soveværelse, et badeværelse, et køkken og en stor stue med altan. Området forkæler med nærhed til indkøb, tog og S-tog samt skønne gåture omkring Selsmosen. Velkommen til dit næste hjem.

Stuen har en vældig fin størrelse og et dejligt lysindfald fra sydvest. Den indbyggede reol er en skøn detalje og giver gode opbevaringsløsninger. Nærved har du køkkenet, hvor pladsen er udnyttet til fulde. Soveværelset nyder ligeledes godt af masser af sollys, mens badeværelsets trumfkort er brusebadet med rainshower. Der er endda et vindue, der sikrer effektiv udluftning.

Den solrige altan bliver et yndet opholdssted sommeren igennem, og har du venner eller familie på besøg og derfor skal bruge mere plads, kan du med fordel tage fællesområdet i brug. Her er der både en stor, grøn plæne og en hyggelig terrasse med siddepladser.

Du kommer ikke til at mangle noget som helst i hverdagen med en beliggenhed som denne, hvor indkøb, offentlig transport og grønne åndehuller er overalt omkring dig. Faktisk kan du gå til alle de eftertragtede steder i byen såsom Taastrup Hovedgade, og nærmest i baghaven ligge Selsmosen.

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: Taastrup Have 11, st.. tv., 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 30-X0003551
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.3.2025



Adresse: Taastrup Have 11, st.. tv., 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 30-X0003551
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

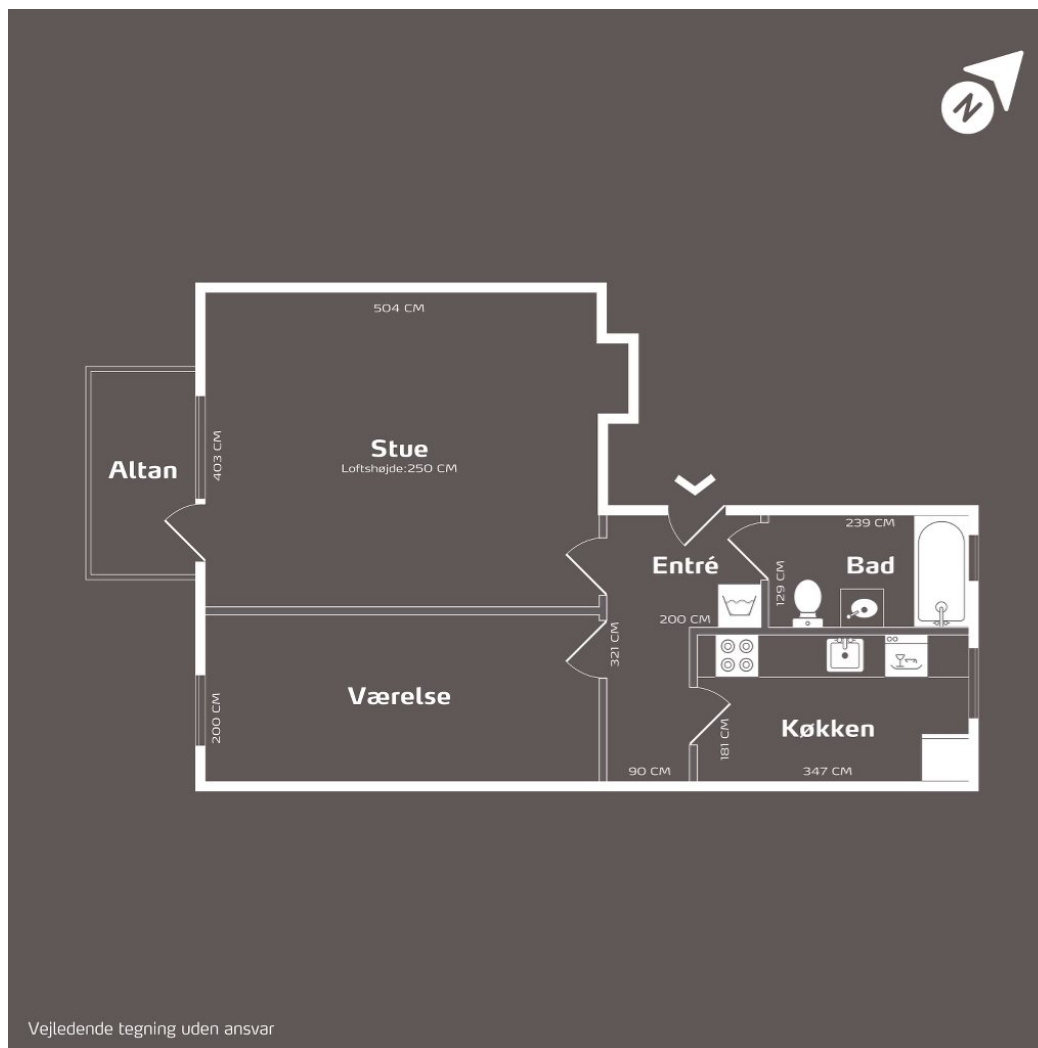
Dato: 29.3.2025



Adresse: Taastrup Have 11, st.. tv., 2630 Taastrup
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 30-X0003551
 Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.3.2025



Adresse: Taastrup Have 11, st.. tv., 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 30-X0003551
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 5ir Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke
BFE-nr.: 234778
Ejerl.nr. 37
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.625.000,00
Grundværdi: 1.053.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.300.000,00
Grundlag for grundskyld: 842.400,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 52 m²
Heraf tinglyst boligareal: 52 m²
BBR-boligareal: 55 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 6/704
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.6.1916 Dok om benyttelse (6-I-869)
28.5.1930 Dok om kloak, Vedr 4A,4IN,4IO,4IP
25.11.1961 Dok om bebyggelse mm
25.11.1961 Dok om levering af varme og varmt vand mv
29.1.1964 Dok om parkering mv
29.7.1970 Dok om anbringelse af underjordiske kabler mm, Ikke til hinder for prioritering
23.2.1989 Dok om fjernvarme mv
10.2.1994 Dok om vejret og vedligeholdelse
16.1.2017 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN TÅSTRUPHAVE
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Fællesfaciliteter: Parkeringsplads, vaskeri

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:
type: Komfur mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Taastrup Have 11, st.. tv., 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 30-X0003551
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.3.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.899,28

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årsopgørelse for varme i perioden d. 01-06-23 til d. 31-05-24. Ejerforeningen opkræver pt. kr. 6.811,08 i årligt aconto
varmeforbrug og kr. 2.580 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt, tidsbegrænset til 2 år. Der henvises til vedtægterne.

Husdyr: Tilladt. Der henvises til husorden.

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

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: Taastrup Have 11, st.. tv., 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 30-X0003551
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.630,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.307,12	Ejerskiftegebyr
Fællesudgifter	kr. 14.000,76	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbækæmpelse	kr. 123,15	Grundfond
Anlægs lån (radiator)	kr. 689,04	I alt
Anlægs lån (taglån)	kr. 4.638,48	
Anlægs lån (asfalt)	kr. 1.041,24	
Grundpakke Yousee	kr. 3.383,28	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.813,07	

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.862 md./ 106.344 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.150 md./ 85.797 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: 29.3.2025. 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: Taastrup Have 11, st.. tv., 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 30-X0003551
Ejerudgift/md.: kr. 2.984

Dato: 29.3.2025

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 fælleslån i ejerforeningen - oplysning om præcis restgæld afventer administrator.

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	979.000,00	979.000,00	854.020,86	DKK	2,00	26.433,00	23,42	10.95			Nej	