

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: Saven B 2, st.. 3., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 30-X0003405
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 17.5.2025



Beskrivelse:

Flot, nyistandsat stuelejlighed i Høje Taastrup

Beliggenheden i Taastrup er god, og den attraktive lejlighed, I finder i stuen på Saven B 2, præsenterer sig med en tårnhøj standard efter en omfattende istandsættelse. Boligen er fuldstændig indflytningsklar, og den velkomponerede planløsning består af blandt andet et stort, åbent opholdsrum og tre regulære værelser, mens haven er prikken over i'et.

Ind gennem de vestvendte ruder i stuen modtages et rigt og behageligt lysindfald. Den hyggelige stemning underbygges videre af det nydelige akustikpanel, ligesom gulvet og den rigelige plads bidrager til en fin æstetik.

Foruden stuen består hjemmet af tre værelser, hvoraf de to nås fra fordelingsgangen ved entréen. Sammedets råder I over et badeværelse og et gæstetoilet, og endelig er der et flot køkken med hvide fronter på både over- og underskabe.

En af de vigtigste kvaliteter ved lejligheden er den dejlige have. Den nås direkte fra terrassedøren i stuen, og først har I glæde af en overdækket terrasse, inden den lille, solrige og samtidig nemme have er for jeres fødder. Fællesarealerne med åbne plæner og legepladser er også værd at bemærke.

I kommer til at bo centralt i Høje Taastrup, og herfra er det ingen sag at få hverdagen til at gå op i en højere enhed. Skole, pasningstilbud, indkøb og offentlig transport er tilgængelig inden for en radius af omtrent 750 meter, og på samme tid er der ikke ret langt til City2. Grønne, rekreative arealer er heller ikke langt herfra.

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: Saven B 2, st. 3., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 30-X0003405
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 17.5.2025



Adresse: Saven B 2, st. 3., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 30-X0003405
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

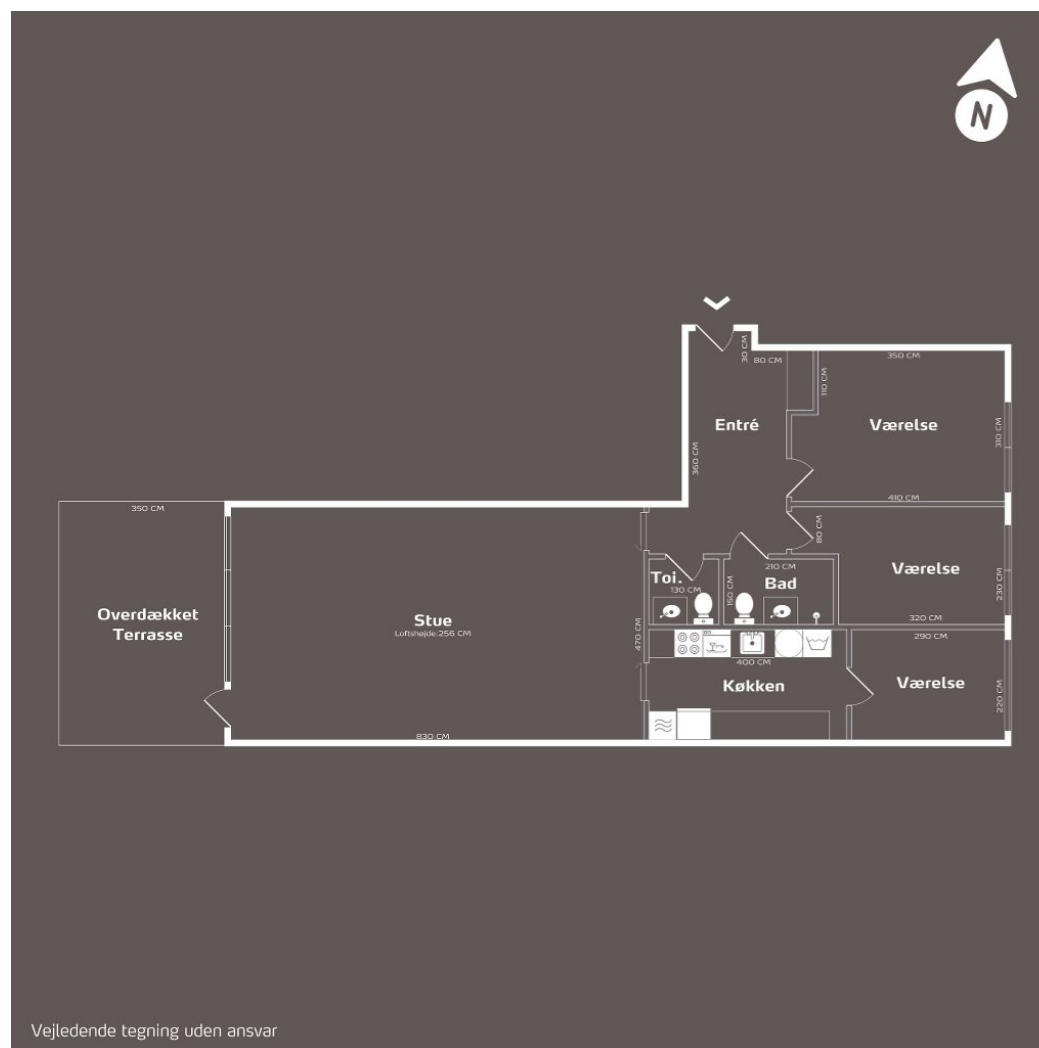
Dato: 17.5.2025



Adresse: Saven B 2, st.. 3., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 30-X0003405
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 17.5.2025



Adresse: Saven B 2, st.. 3., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 30-X0003405
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 17.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 6au Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup
BFE-nr.: 233732
Ejerl.nr. 64
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.457.000,00
Grundværdi: 1.466.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.965.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.172.800,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 121 m²
Heraf tinglyst boligareal: 98 m²
BBR-boligareal: 102 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 205/19982
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
25.10.2013 Vedtægter: VEDTÆGTER
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

P-plads

Fitness, svømmehal

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Saven B 2, st. 3., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 30-X0003405
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 17.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.386,35

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmemeforbrug i perioden d. 01-07-23 til d. 30-06-2024. Ejerforeningen opkræver aconto vand og varme, som ikke er medtaget i ejerudgiften.

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 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.

Adresse: Saven B 2, st.. 3., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 30-X0003405
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 17.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.024,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.388,64	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 31.459,68	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 161,69	Grundfond	kr.	2.000,00
Opsparing til vedligeholdelse Det diskuteres om denne skal sættes op	kr. 6.917,52	Tinglysningsafgift, debtorskifte	kr.	1.825,00
P-plads	kr. 1.308,00	Aflæsning af vand og varme, pt.	kr.	1.790,00
Kollektiv IT	kr. 708,00	I alt	kr.	2.519.465,00
anlægslån (p-kælder)	kr. 6.537,48	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.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 64.505,57			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.794 md./ 165.523 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.131 md./ 133.567 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: 17.5.2025. 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: Saven B 2, st. 3., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 30-X0003405
 Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 17.5.2025

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:

Der er fælleslån til p-kælder - restgæld kr. 48.375,57.
 Der er yderligere fælleslån, som betales til via fællesudgiften - 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	4,00			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 modernise-ring 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 første ydelse 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 ind-fries. 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. Pro-jektet 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.