

## Salgsopstilling

Adresse: Spaden A 4, 1. 1., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0016-6566  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Spaden A 4, 1. 1., en indbydende lejlighed, der med sin veldisponerede planløsning og lyse rum skaber de perfekte rammer for et ungt par, der ønsker at skabe et hjem i et attraktivt område.

Fra entreen har i adgang til det rummelige badeværelse, der er praktisk indrettet og imødekommer dagligdagens behov. Fra entreen er der også adgang til et hyggeligt soveværelse, der indbyder til ro og afslapning efter dagens travlhed. Det kombinerede stue og køkken-alrum er lejlighedens samlingspunkt, hvor der er rig mulighed for at udfolde sig kulinarisk, mens samværet med gæster eller hinanden kan nydes.

Lejligheden prydes af en stor altan, der inviterer til afslappende stunder i det fri, hvor de lune sommeraftener kan tilbringes med udsigt over området. Her kan I nyde morgenkaffen i solopgangen eller et glas vin i skumringen.

Beliggenheden er ideel tæt på både Borgerskolen og daginstitutionen Frøen, hvilket gør hverdagen lettere for familier eller dem, der planlægger fremtiden. Med en kort køretur kan I også nå diverse indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter og offentlig transport, der sikrer en nem forbindelse til resten af byen.

Denne lejlighed er en unik mulighed for at skabe et kærligt hjem i et dynamisk område. Den venter kun på, at I sætter jeres personlige præg og starter jeres fælles fremtid her. Book en fremvisning og oplev, hvordan denne lejlighed kan blive rammen om jeres næste kapitel.

### 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.

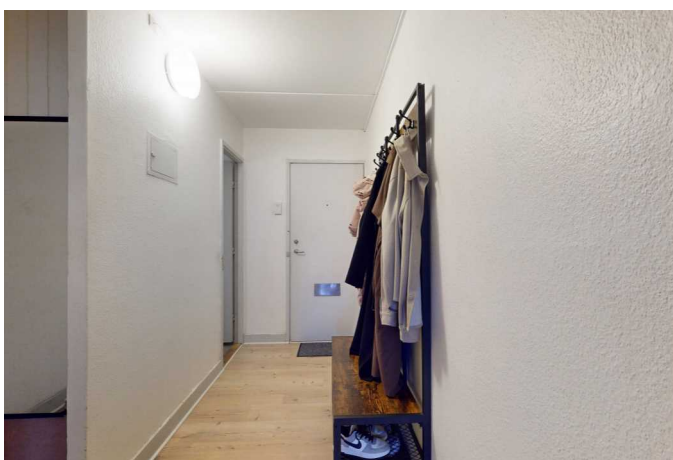
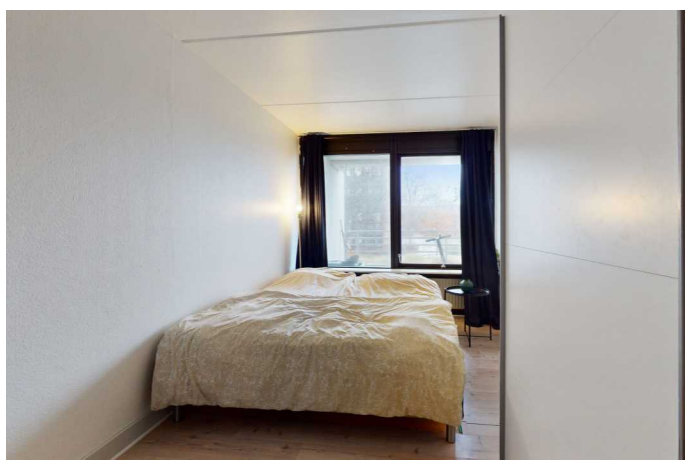
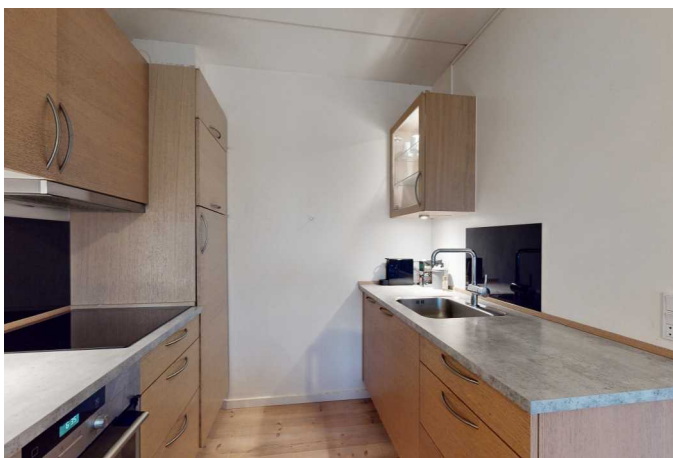
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Spaden A 4, 1. 1., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0016-6566  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

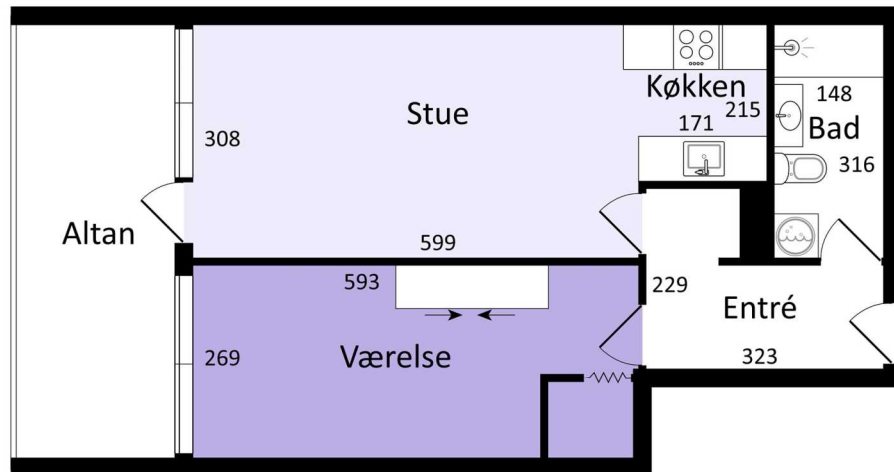
Dato: 23.07.2024



Adresse: Spaden A 4, 1. 1., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0016-6566  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Spaden A 4, 1. 1., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0016-6566  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 23.07.2024

**Ejendomsdata:**  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Høje-Taastrup  
Matr.nr.: 6 ap Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup  
BFE-nr.: 232271  
Ejerl.nr.: 50  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.381.000 kr.  
Grundværdi: 830.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.104.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 664.000 kr.

\* 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):  
Opvaskemaskine  
Køle/fryseskab  
Emhætte  
Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal: 62 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 53 m<sup>2</sup>  
Heraf kælderareal: 9 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 57 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: 182/19982  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.  
I form af: Ejerpantebrev  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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

**Lokalplaner:**  
Syd for Roskildevej nord for j

**Kommuneplaner:**  
Høje-Taastrup Kommuneplan 2021  
Gadevang

**Servitutter:**  
Nr. 1 lyst d. 16.02.1968 lbnr. 1041-11 Tillægstekst Dok om at udstykninger ikke vil være præjudicerende for bebyggel sesplaner mv Anmærkning byrder Filnavn: 11\_Y\_591  
Nr. 2 lyst d. 02.12.1969 lbnr. 12671-11 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2-06 Filnavn: 11\_M\_63  
Nr. 3 lyst d. 25.03.1970 lbnr. 2970-11 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2.06 tillæg 1 Filnavn: 11\_M\_63  
Nr. 4 lyst d. 18.02.1971 lbnr. 1681-11 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2-06 tillæg 2 Filnavn: 11\_M\_63  
Nr. 5 lyst d. 23.12.1971 lbnr. 12409-11 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 11\_AF\_471  
Nr. 6 lyst d. 04.11.1977 lbnr. 35909-11 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 11\_C\_349  
Nr. 7 lyst d. 23.02.1989 lbnr. 2927-11 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 11\_I\_618  
Nr. 8 lyst d. 28.02.2001 lbnr. 4571-11 Tillægstekst Dok om opførelse af udestuer Filnavn: 11\_I\_465  
Nr. 10 lyst d. 29.10.2013 lbnr. 1004917993 Vedtægten vedrører 6aq: 24.10.2013-1004907858, 6ag: 08.10.2013-1004870357, 6al: 09.10.2013-1004875269, 6an: 10.10.2013-1004875388, 6ao: 23.10.2013-1004913583, 6ar: 24.10.2013-1004908006, 6as: 25.10.2013-1004915885, 6av: 29.10.2013-1004917907, 6bg: 29.10.2013-1004917943, 6ab: 01.10.2013-1004857715, 6ap: 29.10.2013-1004917993, 6at: 23.10.2013-1004913626, 6au: 25.10.2013-1004908194, Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Brugsret og fællesfaciliteter**

Kælderrum  
Fællesvaskeri (mod betaling)

Adresse: Spaden A 4, 1. 1., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: SU-0016-6566  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 23.07.2024

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Ejerforeningens forsikringspolice foreligger endnu ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i  
købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til  
omsætning af fast ejendom:Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk  
Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.370 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 447,50 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 279,58 pr. måned til vand

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: Energimærke C.



Adresse: Spaden A 4, 1. 1., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0016-6566  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 23.07.2024

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 5.634  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.495.000 |
| Grundskyld            | kr. | 4.183  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 10.850    |
| Ejerforening          | kr. | 23.138 | Notering af ejerskifte til administrator, anslået                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 1.500     |
| Fælleslån - Anlægslån | kr. | 4.836  | Sagsbehandling debitor/kreditorkifte                                                                                                                                                                                                                                                              | kr. | 2.500     |
| Opsparing             | kr. | 5.118  | Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 1.825     |
| Kollektiv IT          | kr. | 708    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.511.675 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 46     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 43.663 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.531 md./ 102.377 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.861 md./ 82.334 år v/25,45%  
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: 23.07.2024  
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: 1/8 - 1/2

**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>

Adresse: Spaden A 4, 1. 1., Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0016-6566  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 23.07.2024

**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:**  
Fælleslån: Der er fælleslån i foreningen og lejlighedens andel af fælleslånet er på nuværende tidspunkt ukendt.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
**Skabe på plantegning:**  
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om boligskat:**  
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**  
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere foruren et, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren et jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren et.