

REAL



Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	70
Kontantpris	1.750.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.097		
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **223L8349**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Stor 2-værelses lejlighed med altan og grøn udsigt

Velkommen til denne rummelige og indflytningsklare 2-værelses lejlighed, som byder på en stor, lys stue med direkte adgang til en fritliggende, åben altan – perfekt til afslapning og udeliv. Lejligheden fremstår som en god og rummelig bolig med en gennemtænkt planløsning og lyse, indbydende rum. Standen er pæn og velholdt, og selvom både køkken og bad er af ældre dato, er de i god og brugbar stand – klar til indflytning eller løbende modernisering efter eget ønske. Du får en skøn fri udsigt til grønne områder, som giver en rolig og behagelig atmosfære i hverdagen.

Ejendommen er en del af en velfungerende og veldrevet ejerforening med styr på både økonomi og vedligehold. Bebyggelsen byder på attraktive fællesfaciliteter, herunder adgang til både fælles pool og sauna – perfekte rammer til afslapning og socialt samvær. Der er desuden elevator i ejendommen, hvilket gør boligen ideel for både førstegangskøbere, par og seniorer.

Med kort afstand til både indkøb, City2, IKEA, Taastrup Hovedgade og offentlig transport (både S-tog og bus), er beliggenheden både central og praktisk. En attraktiv bolig med masser af muligheder og et solidt udgangspunkt for din næste boligdrøm.

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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025



Køkken



Køkken



Indendørs



Toilet



Badeværelse

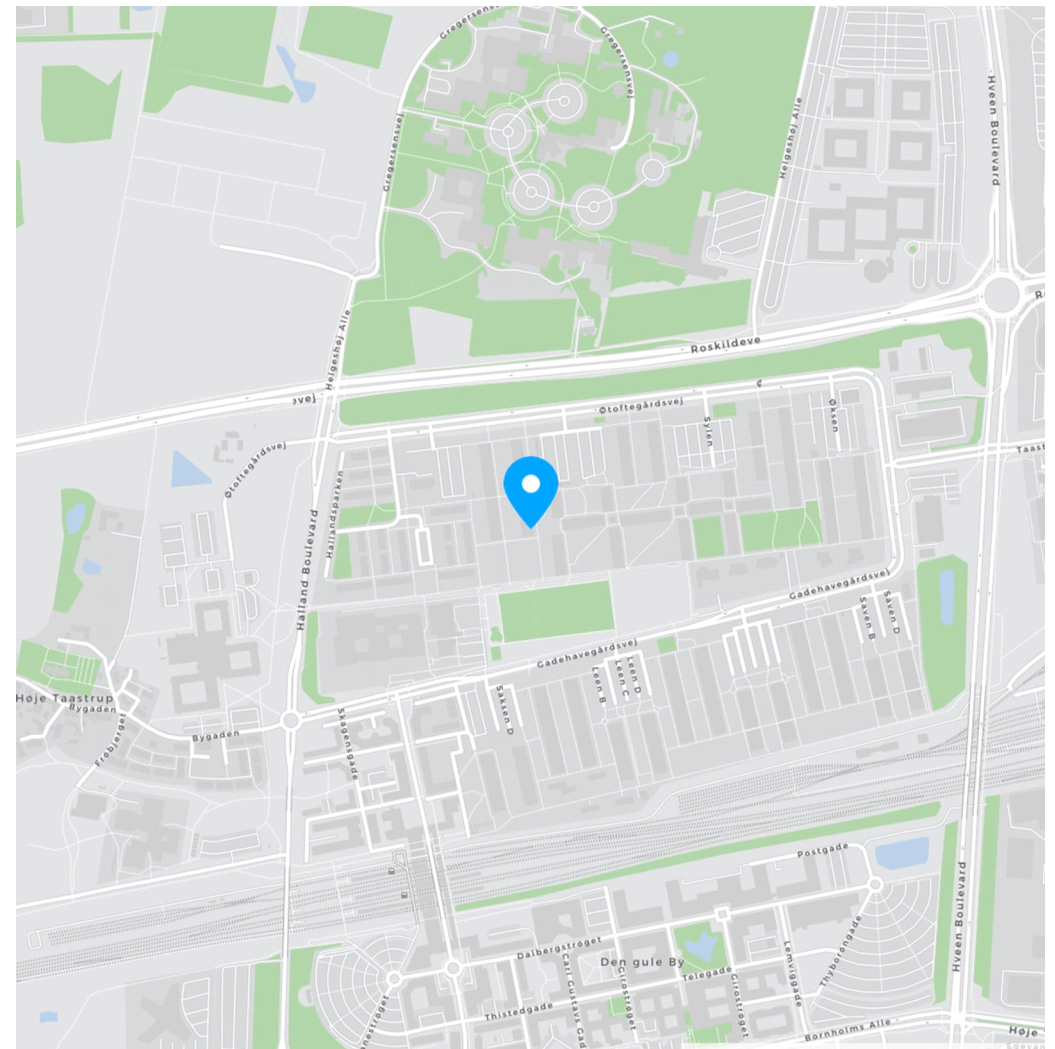
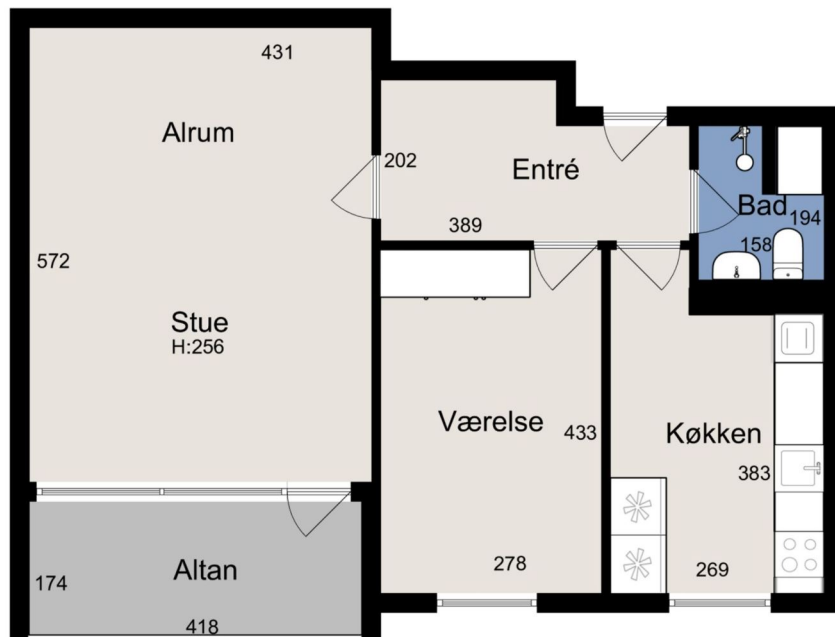


Indendørs

Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	2 i Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup m.fl.
BFE-nr.:	235873
Ejl.nr.:	105
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.557.000 kr.
Grundværdi:	1.210.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.245.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	968.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	65 m ²
- heraf boligareal:	65 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn: Bloomberg
Kogeplade: Bloomberg
Emhætte: Bloomberg
Køle/fryseskab: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.989 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a/c med kr. 11.400 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 3,919,46 pr. år, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Internet

Alle lejligheder betaler et fast månedligt beløb for en basis internetforbindelses til ejerforeningen. Det gælder uanset om man gør brug af internetadgangen eller ej, idet man ikke kan fravælge betalingen. jf. ejerlejlighedsskemaet pkt. F

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr jf. husorden §7 og vedtægtens §5C

Udlejning

Udlejning af lejlighed må kun finde sted med bestyrelsen udtrykkelige tilladelse og efter foretagen anmeldelse til ejerforeningens administrator jfr. vedtægtens §5 B

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Vaskeri

Brug af vaskeri betales efter ejers aktuelle forbrug

Brugsret til carport/ekstra kælderrum:

Ønsker ny ejer at få brugsret til carport eller ekstra kælderrum, skal denne forespørge



Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025

foreningen hero. Er der ingen ledig, kan man komme på venteliste. Lejen for henholdsvis carport og ekstra kælderrum er henholdsvis ca. kr. 150 og 50 pr. mdr. jf. ejerlejlighedsskema pkt. b



Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	6.098	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Rottebækæmpelse anslået	kr.	135	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	21.534	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.500
Internet	kr.	708	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening - anslået	kr.	3.125
Renovationsgebyr	kr.	2.334	I alt	kr.	1.769.800

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

37.162

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.301 md./ 111.617 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.593 md./ 91.121 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: 17.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: E/F OLUFSSBORG

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 65/14428

Tinglyst fordelingstal: 65/14747

Adm. fordelingstal: 65/14428

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Anden hæftelse/Ejerpantebrev - E/F Olufsborg

Forhøjelse af sikkerhed: 31.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev - Forhøjelse

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.07.1976 - Dok om at fællesskab m.h.t. varme og varmtvandsforsyning ikke kan hæves uden samtykke af Kreditforeningen Danmark mm, Resp lån i off midler.

Nr. 2 lyst d. 24.05.2007 - Tillæg til ejerforeningsvedtægt ang. funk- tionærbolig m.m.

Nr. 3 lyst d. 23.02.1989 - Dok om fjernvarme mv.

Nr. 4 lyst d. 31.05.1976 - Dok om at fællesskab m.h.t. varme og varmtvandsforsyning ikke kan hæves uden samtykke af Kreditforeningen Danmark mm, Resp lån i off midler.

Nr. 5 lyst d. 16.05.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld.

Nr. 6 lyst d. 16.02.1968 - Dok om at udstykninger ikke vil være præjudicerende for bebyggel sesplaner mv Anmærkning byrder Filnavn: 11_Y_591

Nr. 7 lyst d. 28.02.2000 - Dok. om vandlekning.

Nr. 8 lyst d. 19.12.1973 - Dok om fællesanlæg mm, Ikke til hinder for prioritering.

Nr. 9 lyst d. 04.07.2006 - Tillæg til vedtægt for Ejerforeningen Olufsborg vedr. stemmeret, ændringsforslag og bestyrelsens ansvar m.v.

Nr. 10 lyst d. 02.12.1969 - Byplanvedtægt nr. 2-06

Nr. 11 lyst d. 25.03.1974 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering.

Nr. 12 lyst d. 13.10.1997- Vedtægt for "Ejerforeningen Olufsborg"

Nr. 13 lyst d. 14.07.1976 - Dok om at fællesskab m.h.t. varme og varmtvandsforsyning ikke kan hæves uden samtykke af Kreditforeningen Danmark mm, Resp lån i off midler.

Nr. 19 lyst d. 06.07.2017 - Vedtægter

Lokalplan:

Plan - Gadehavegård 237

Byplansvedtægt 2-06

Kommuneplan:

Høje Taastrup Kommuneplan 2021

- 2.B.8

- 2.B.7

Kommuneplanstrategi:



Adresse: Murskeen 7, 3. 105., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8349
Ejerudgift/md.: kr. 3.097

Dato: 18.09.2025

Plan - Udviklingsstrategi 2020-2032
Plan - Høje-Taastrup kommunes udviklingsstrategi 2024-2036

Spildevandsplan:
Kloakopland - M1

Brugsret og fællesfaciliteter:
Brugsret: Standard Kælderrum
Fællesfaciliteter: Vaskeri, Tørrerum, Pool

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandel med ro i maven

Bolighandel er en af livets store beslutninger – en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.