



REAL

Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	57
Kontantpris	1.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.456		
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **223L8331**

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: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Saven B 2 – en lys, veldisponeret og særdeles indbydende 2-værelses lejlighed med ekstra komfort i form af en stor, lukket og overdækket altan på hele 18 m², som skaber en unik og brugbar udvidelse af boligarealet.

Lejligheden byder på en klassisk og funktionel planløsning, hvor du fra en nydelig fordelingsentré har adgang til alle rum. Badeværelset er pænt renoveret med separat bruseniche og installeret vaskemaskine – alt fremstår lyst og moderne. Soveværelset er rummeligt og giver god plads til både garderobe og dobbeltseng, mens det store stue/køkkenalrum skaber en dejlig, åben atmosfære med god sammenhæng mellem det pæne, funktionelle køkken og opholdsstuen.

Fra stuen er der direkte adgang til den store overdækkede altan – et glasindrammet rum, der kan benyttes året rundt og tilfører boligen både lys og luft, samt en ekstra dimension til hverdagslivet. Lejligheden fremstår i det hele taget velholdt med flotte gulve, glatte vægge og en generel oplevelse af lys og rummelighed – lige til at flytte ind i.

Ejendommen er en del af en sund og veldrevet ejerforening med elevator og attraktive fællesfaciliteter – herunder adgang til både pool og sauna. Du bor samtidig tæt på alt det vigtige: Indkøb, City2, IKEA, Taastrup Hovedgade og stationen med både S-tog og bus. Her får du kort sagt en bolig, der kombinerer komfort, funktion og en beliggenhed i top – uanset om du er førstegangskøber, par eller senior.

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: Tommi Frank Madsen

Adresse: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

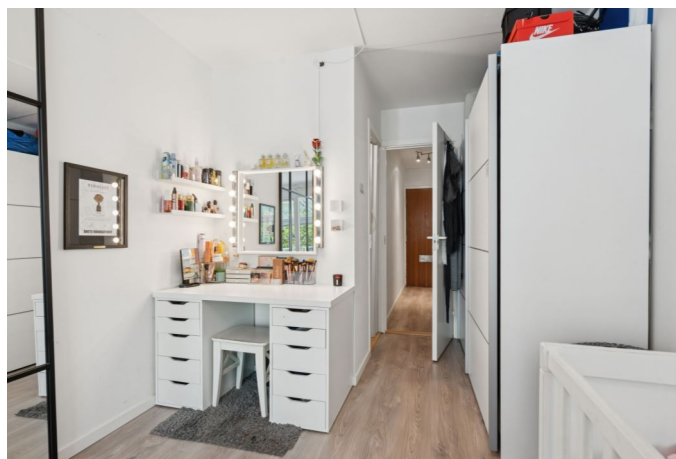
Dato: 09.12.2025



Adresse: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

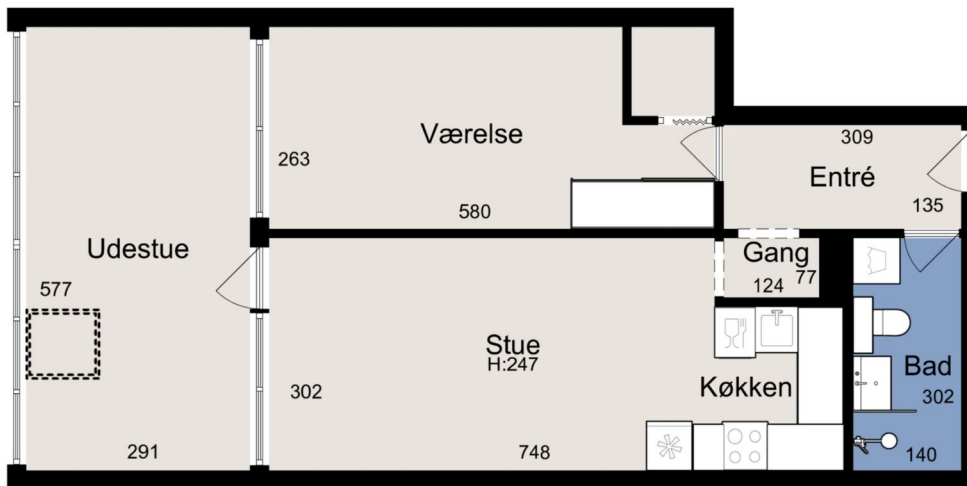
Dato: 09.12.2025



Adresse: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

Dato: 09.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	6 au Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup
BFE-nr.:	233736
Ejl.nr.:	68
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.	2024
Ejendomsværdi:	1.346.000 kr.
Grundværdi:	815.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.076.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	652.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	63 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²
- heraf areal til kælder:	10 m ²

BBR-boligareal:	57 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: Siemens, Emhætte: IKEA, Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a/c med kr. 10800,00 p.a. - anslået
Vand betales a/c med kr. 3354,96 p.a. - anslået
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.492	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr. 4.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr. 4.837	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr. 125	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening	kr.	4.950
Fællesudgifter	kr. 22.975	Grundfond pt.	kr.	2.000
P-plads	kr. 1.308	I alt	kr.	1.515.300
Kollektiv IT	kr. 708	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.		
Opsparing til EF vedligeholdelse	kr. 13.921			
Ejerudgift i alt 1 år	53.473			

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 7.896 md./ 94.755 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.451 md./ 77.411 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 3 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: 05.12.2025
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: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

Dato: 09.12.2025

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: BeskrivelseBeløbPr. dato Anlægslån38.00630.06.2025 Der henvises til ejerlejlighedsskemaet pkt. S stk. 2, 3, 4 som er indeholdt i fællesudgifterne, og pkt 5. som er vedtaget ved generalforsamling 2024-2025.
---	--

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.092.000	1.092.000	966.633	DKK	2	32.930	22,75	3,87			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: administrativt
Tinglyst fordelingstal: 182/19982
Adm. fordelingstal: 182/228946
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev, Ejerforening Gadevang
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 16.02.1968 - Dok om at udstykninger ikke vil være præjudicerende for bebyggel sesplaner mv
Anmærkning byrder
Nr. 2 lyst d. 02.12.1969 - Byplanvedtægt nr. 2-06
Nr. 3 lyst d. 25.03.1970 - Byplanvedtægt nr. 2.06 tillæg 1
Nr. 4 lyst d. 18.02.1971 - Byplanvedtægt nr. 2-06 tillæg 2
Nr. 5 lyst d. 23.12.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 04.11.1977 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 7 lyst d. 23.02.1989 - Dok om fjernvarme mv
Nr. 8 lyst d. 28.02.2001 - Dok om opførelse af udestuer
Nr. 9 lyst d. 25.10.2013 - Vedtægten vedrører 6aq: 24.10.2013

Lokalplan:
Plan - Syd for Roskildevej nord for j

Kommuneplan:
Plan - Høje-Taastrup Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:
Plan - Gadevang

Kommuneplanstrategi:
Plan - Udviklingsstrategi 2020-2032
Plan - Høje-Taastrup Kommunes Udviklingsstrategi 2024-2036

Spildevandsplan:
Kloakopland - M1

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.



Adresse: Saven B 2, 1. 4., Høje Taastrup, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 223L8331
Ejerudgift/md.: kr. 4.456

Dato: 09.12.2025

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

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.

Husdyr

Hund, kat, stuefugle og akvariefisk er tilladt at holde. I øvrigt: Nej, jfr. Husorden § 9.

Udlejning

Udlejning af lejligheden er tilladt, jfr. vedtægternes § 17.

Parkeringsplads

Sælger har brugsret til p-plads: Saven plads 85. Hvorvidt køber har ret til at overtage brugsret til p-pladsen afhænger af aftalen mellem køber og sælger. Aftaler parterne at køber overtager brugsretten skal begge parter underskrive en erklæring herom, som udfærdiges af administrator. Der bliver i forbindelse med registrering af ejerskiftet i EF Gadevang fremsendt "Aftale om brugsret til P-plads" til berigtigende advokat/mægler. Denne aftale skal returneres i underskrevet stand til administrator. Såfremt administrator skal indhente disse underskrifter vil gebyr herfor blive opkrævet hos køber

Antenneforhold

Antenneforhold: YouSee (fællesanlæg). Individuelle antenner/paraboler er ikke tilladt. Parabolboks er tilladt opsat i en højde over 80 cm. indenfor terrasse, på væg og i altankasse, men ikke udenpå gelænder.

Kommende projekter

Foreningen har 2 store kommende kendte projekter uden for nuværende budget: tagene og østfacaderne. Der henvises til

1. Forslag 6.47 i vedlagte indkaldelse og referat fra generalforsamling afholdt 18/9 2021, hvor relevante informationer er anført (begge dokumenter er bilagt denne besvarelse som bilag nr. 14 og 15).
2. Indkaldelse og referat fra ordinær GF 2024 (begge dokumenter er bilagt denne besvarelse som bilag nr. 19 og 21).
3. Indkaldelse med bilag og referat fra ekstraordinær generalforsamlingen 24/5 2025 (bilagt dette skema som bilag nr. 22).

Opsparing til projekterne er begyndt i efteråret 2021, jfr. posten "opsparing" i litra a) ovenfor. Bestyrelsen vurderer – efter at have talt med arkitekter og 2 banker – at opsparingen er for lille og har derfor på generalforsamlingen den 24/5 2025 stillet forslag om 2 alternative opsparings- og udførelsesmodeller. Det ene forslag / den ene model blev vedtaget på generalforsamlingen, og der henvises til referatet.

Den nye ydelse til opsparing er medtaget i litra a) ovenfor. Det er nu planen, forventningen og forhåbningen, 1. at man nu laver udbudsmateriale og påbegynder indhentning af tilbud således at projekterne inden for de næste 1-2 år kan igangsætte rent praktisk, 2. at projekterne vil være afsluttede omkring år 2032-2033, 3. at den nye og større opsparing betyder, at man kan køre med denne opsparing / opkrævning under hele byggeperioden på ca. 7-8 år fra 2025 at regne og 4. at man herefter vil stå med en restgæld i 2032 / 2033 på ca. kr. 130.000.000, som herefter vil blive fordelt på lejlighederne i henhold til fordelingstal, hvorefter den enkelte ejer vil kunne indfri sin andel eller deltage i et fælleslån. Løbetid, ydelse mv. på et sådant lån i 2032/2033 er der ikke taget stilling til på nuværende tidspunkt.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum, p-plads

Fællesfaciliteter: aktivitetscenter med pool, fitness, fællesvaskeri

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.