



REAL

H P Olsens Vænge 37, 2630 Taastrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	80
Kontant	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.162	Grund m ²	291
Byggeår	1961	Energimærke	C

Sagsnr. **220RMH00340**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 21480618 / www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: H P Olsens Vænge 37, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220RMH00340
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 31.10.2026



Indflytningsklart rækkehus med 3 værelser og central beliggenhed i Taastrup

Velkommen til et indbydende og velholdt rækkehus på 80 m², hvor rammerne er gjort klar til en nem og komfortabel hverdag. Boligen er opført i 1961 og fremstår særdeles indflytningsklar med et opdateret tag, moderniseret køkken og badeværelse samt en gennemgående stand, der betyder, at I dårligt behøver at finde malerpenslen frem. Her får I en overskuelig bolig i ét plan, hvor pladsen er udnyttet fornuftigt, og hvor både parret, den lille familie eller den enlige med behov for ekstra rum kan føle sig hjemme fra første dag.

Indenfor byder huset på en hyggelig stue med god plads til både spiseafdeling og sofamilj, så hverdagen kan samles ét sted. De tre soveværelser giver en fleksibel indretning med mulighed for soveværelse, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum. To af værelserne ligger samlet og danner en naturlig børneafdeling, hvor familiens yngste kan få deres egen base tæt på hinanden. Køkkenet er moderniseret og fremstår som et funktionelt rum til hverdagens madlavning, mens det opdaterede badeværelse fuldender den bekvemme og tidssvarende boligoplevelse.

Udelivet er også tænkt godt ind i ejendommen. Fra boligen er der adgang til en overdækket træterrasse, som giver et skønt sted at nyde aftensmaden, lade børnene lege i nærheden eller forlænge de varme sommerdage i læ og tørvej. Haven er enkelt og pænt holdt, så den er nem at gå til, men stadig giver god plads til leg og afslapning. Den nedgravede trampolin er et oplagt aktiv for børnefamilien og bidrager til mange aktive timer hjemme i trygge rammer.

Foran huset finder I desuden en mindre flisebelagt forhave med plads til havebord og stole – et hyggeligt sted at starte dagen med morgenkaffen eller tage en rolig pause i solen. Beliggenheden er særdeles central i Taastrup med kort afstand til station, indkøb, skole og motorvejsnettet

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: René Qvistgaard

Adresse: H P Olsens Vænge 37, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220RMH00340
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 31.10.2026



Køkken



Spisestue



Værelse



Værelse



Badeværelse



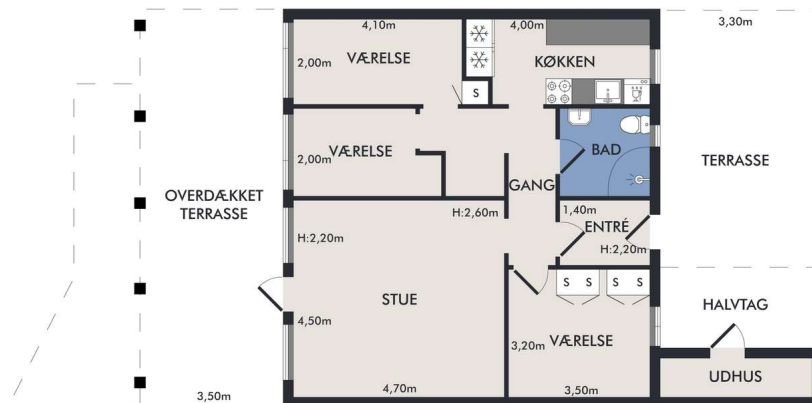
Værelse

Adresse: H P Olsens Vænge 37, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 22ORMH00340
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

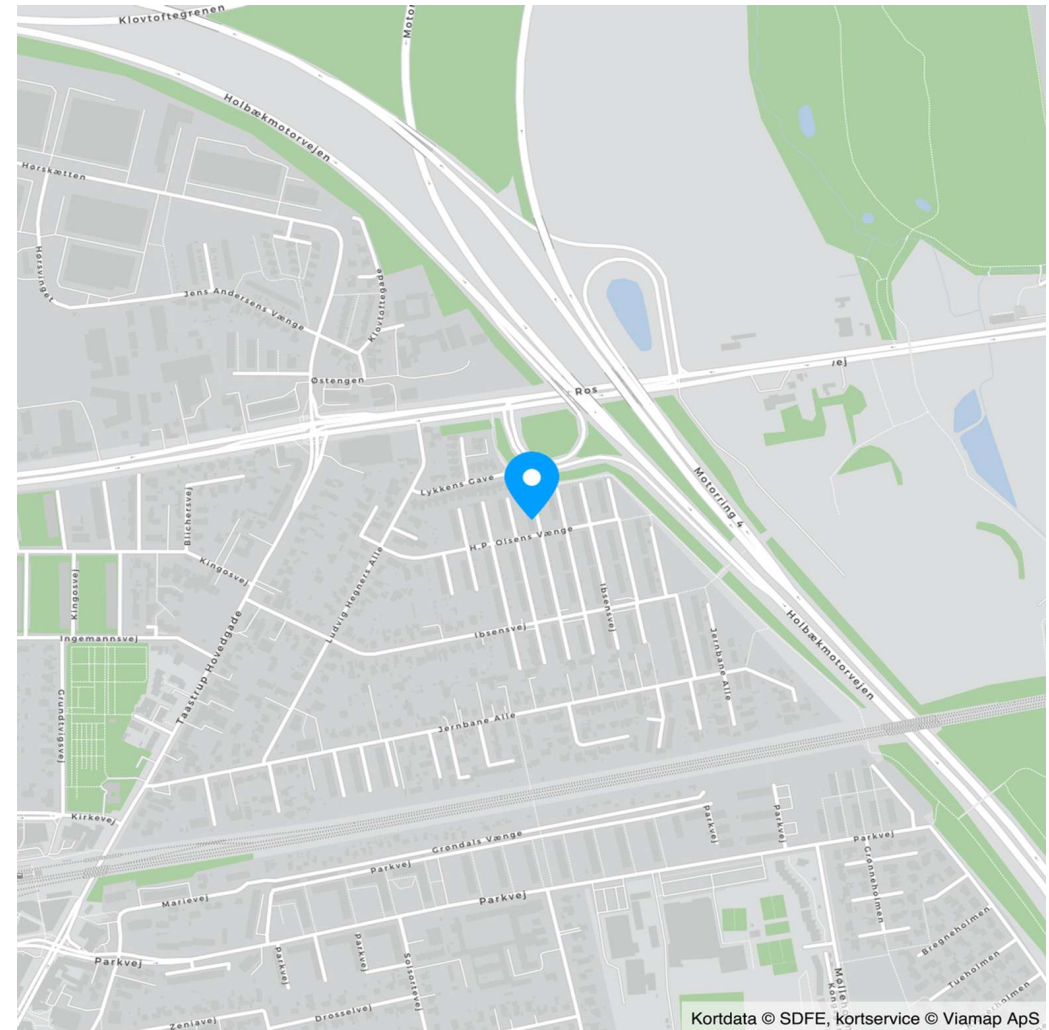
Dato: 31.10.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: H P Olsens Vænge 37, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220RMH00340
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 11 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle forbrug kendes endnu ikke.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: H P Olsens Vænge 37, 2630 Taastrup
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220RMH00340
 Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.530	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	10.917	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Husforsikring anslået	kr.	6.000	Evt. navneændring hos grundejerforeningen, anslået	kr.	1.000
Grundejerforening anslået	kr.	5.800	I alt	kr.	3.418.250
Skadedyrsbekæmpelse anslået	kr.	700			
Ejendomsbidrag anslået	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 37.947			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.935 md. / 239.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.857 md. / 190.284 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Jyske Bank og andre finansieringsinstitutter



Adresse: H P Olsens Vænge 37, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 220RMH00340
Ejerudgift/md.: kr. 3.162

Dato: 31.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 1.644.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Lykkens Gave Taastrup

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

René Qvistgaard - Din lokale ekspert i boligsalg

Når du skal sælge bolig i Hedehusene, Fløng eller omegn, er René Qvistgaard fra RealMæglerne det oplagte valg. Med over 24 års erfaring i bolighandel og dybe rødder i lokalområdet, kender han både markedet og køberne bedre end de fleste.

René er født og opvokset i Fløng og Hedehusene, og hans lokale indsigt er en stor fordel, når din bolig skal præsenteres og prissættes rigtigt. Han ved, hvad der tæller - og hvordan man får det bedste frem i netop din bolig.

Med René får du en mægler, der kombinerer solid erfaring, personlig service og målrettet markedsføring. Han er kendt for sin ærlige rådgivning, tætte opfølgning og sit store engagement i hvert ene-