



REAL

Taastrup Have 41, st. tv, 2630 Taastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	56
Kontant	2.099.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.000	Altan	Ja
Byggeår	1963	Energimærke	+ + + D

Sagsnr. **220RMH00307**

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: Taastrup Have 41, st. tv, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 220RMH00307
Ejerudgift/md.: kr. 3.000

Dato: 22.03.2026



Charmerende 2-værelses lejlighed med altan og fællesfaciliteter tæt på natur og byliv

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af komfort, stil og bekvemmelighed. Beliggende i en ejendom fra 1963, tilbyder denne lejlighed et boligareal på 56 kvadratmeter, der er optimalt udnyttet til at skabe et hjemligt og indbydende miljø. Lejligheden er ideel for både singler, par eller som en attraktiv investeringsejendom.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af et lyst moderniseret køkken, der emmer af moderne elegance. Køkkenet er udstyret med alle nødvendige faciliteter til at gøre madlavningen til en fornøjelse. Den rummelige stue drager fordel af et fantastisk lysindfald gennem de store vinduer og har direkte adgang til en hyggelig altan – det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller afslutte dagen med udsigt over de grønne omgivelser.

Soveværelset tilbyder rigeligt med plads til både seng og opbevaring. Badeværelset fremstår pænt og stilfuldt, der gør daglige rutiner nemme og behagelige. Hele lejligheden fremstår i god stand og er klar til indflytning uden det store behov for yderligere istandsættelse.

Ejendommen byder også på flere attraktive fællesfaciliteter såsom en dejlig have hvor man kan slappe af under åben himmel, parkeringspladser der sikrer nem adgang for beboerne samt legeplads for familiens yngste medlemmer. Derudover findes cykelparkering som gør det let at benytte sig af de nærliggende cykelstier.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få skridt fra daglige indkøbsmuligheder, skoler samt offentlig transport inklusiv S-togsstationer. For dem der elsker naturen ligger et stort grønt areal samt en smuk sø indenfor kort afstand – perfekt til gåture eller løbeture i naturskønne omgivelser.

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: Taastrup Have 41, st. tv, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 220RMH00307
Ejerudgift/md.: kr. 3.000

Dato: 22.03.2026



Alrum



Stue



Badeværelse



Køkken



Værelse

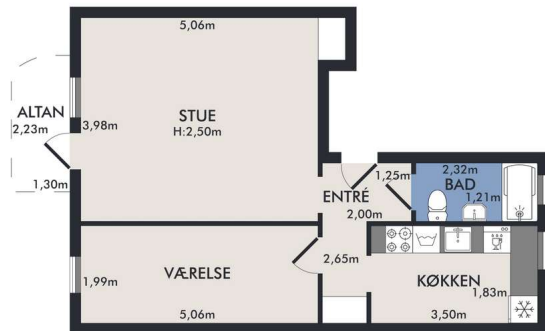


Værelse

Adresse: Taastrup Have 41, st. tv, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.099.000

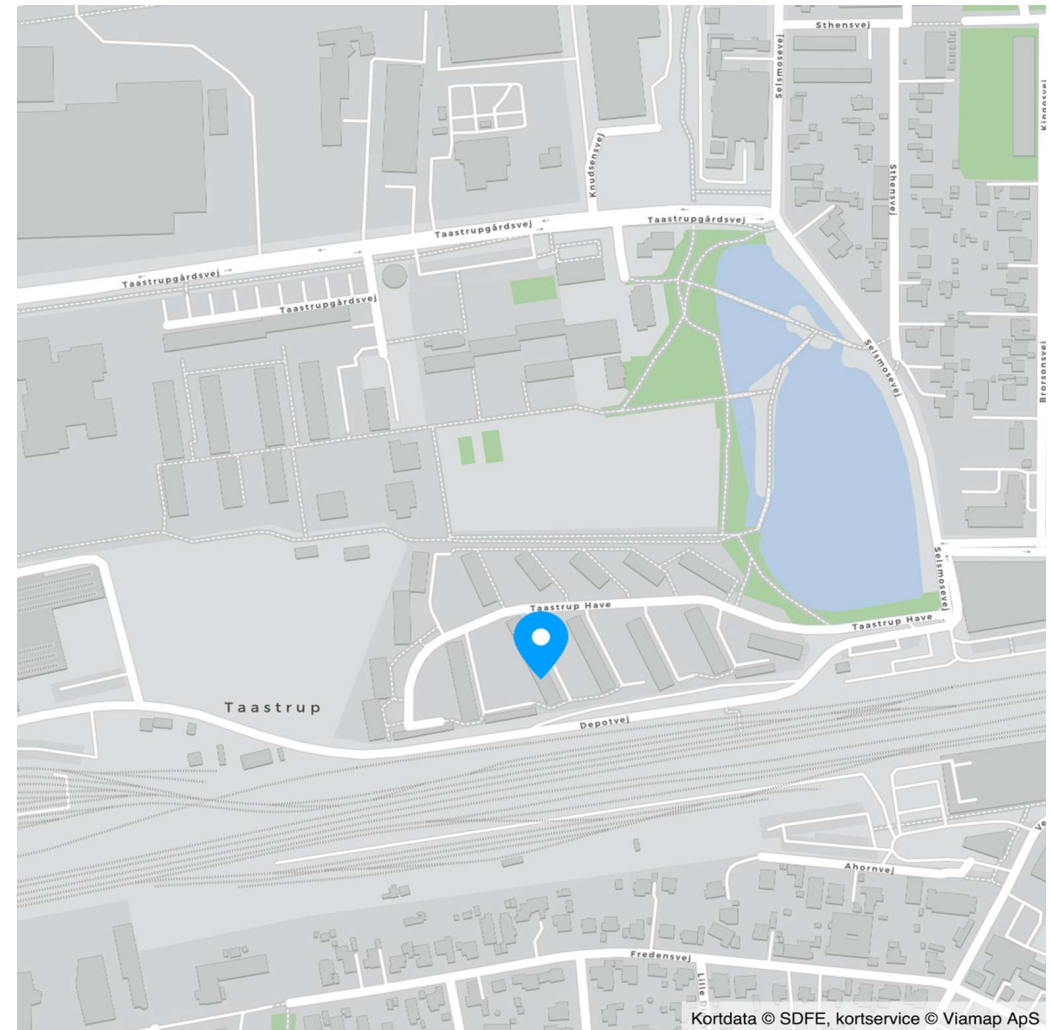
Sagsnr.: 220RMH00307
Ejerudgift/md.: kr. 3.000

Dato: 22.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Taastrup Have 41, st. tv, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 220RMH00307
Ejerudgift/md.: kr. 3.000

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	5lf Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke m.fl.
BFE-nr.:	234868
Ejerl. Nr.:	139
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Blandet vandforsyning
Vej:	
Kloak:	Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.234.000
Grundværdi:	740.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.212.000
Grundlag for grundskyld:	780.800

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	52 m ²
BBR-boligareal:	56 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.06.1916 - Dok om benyttelse
- Nr. 2: 28.05.1930 - Dok om kloak, Vedr 4A,4IN,4IO,4IP
- Nr. 3: 25.11.1961 - Dok om levering af varme og varmt vand mv
- Nr. 4: 25.11.1961 - Dok om bebyggelse mm
- Nr. 5: 07.07.1962 - Dok om transformerstation mv samt el master, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 29.01.1964 - Dok om parkering mv
- Nr. 7: 23.02.1989 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 8: 10.02.1994 - Dok om vejret og vedligeholdelse
- Nr. 11: 16.01.2017 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN TÅSTRUPHAVE

Planer

Kommuneplan 1.B.16 - Taastrup Have

Anvendelsesbegrænsninger

Der henvises til udleveret administratorbesvarelse og ejendommens vedtægter/regelsæt

Tilbehør:

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

Her henvises til udleveret sælgeroplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Taastrup Have 41, st. tv, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 220RMH00307
Ejerudgift/md.: kr. 3.000

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.466 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Beløbet til varme er sælgers aconto betaling

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 + D



Adresse: Taastrup Have 41, st. tv, 2630 Taastrup
 Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 220RMH00307
 Ejerudgift/md.: kr. 3.000

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.181	Kontantpris	kr. 2.099.000
Grundskyld	kr.	4.919	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 14.450
Ejendomsbidrag anslået	kr.	3.680	Administrator - ændring af navn , anslået	kr. 2.000
Fællesudgifter anslået	kr.	14.700	I alt	kr. 2.115.450
Tag lån	kr.	4.644	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der tages forbehold for evt. yderligere udgifter til foreningen i forbindelse med registrering af ny ejer. Herunder også udgift til evt. ændring af pant i tingbogen til foreningen og udgiften hertil.	
Asfalt lån	kr.	1.044		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	137		
Radiator lån	kr.	696		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.001		

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.108 md. / 133.291 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.073 md. / 108.872 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Taastrup Have 41, st. tv, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 2.099.000

Sagsnr.: 220RMH00307
Ejerudgift/md.: kr. 3.000

Dato: 22.03.2026

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 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:

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 6 / 756
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Der henvises til udleveret administratorbesvarelse og ejendommens vedtægter/regelsæt

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Aconto vand/varme

Køber er orienteret om at der betales aconto vand (415.- månedligt) og aconto varme (691,79.- månedligt) via opkrævning til administrator (se besvarelse og kvittering) beløbende er IKKE medtaget under ejerudgifterne da de er forbrugsafhængige.

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 en-