

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: Fyrreholmen 7, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003584
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Skøn 1960'er-villa med moderne planløsning

Det er en velholdt og velindrettet etplansvilla fra 1965, der venter jer her i Holmekvarteret i Taastrup.

Boligen fremtræder overvejende oprindelig med charmerende detaljer og en planløsning, der imødekommer den moderne børnefamilie. Der er nemlig særskilte værelsesafdelinger og centrale opholdsrum foruden et bryggers med egen indgang.

Haven er ligeledes skøn og danner en dejlig ramme om udelivet, ikke mindst fordi grunden grænser op til en naturskøn park.

Boligen byder på to store stuer, hvor I får masser af plads til at indrette hyggelige opholdssteder og samle familien. Sollyset strømmer ind gennem vældige vinduespartier i begge rum, og fra den ene stue er der adgang til køkkenet. Således kan I med fordel forene de to rum til et køkken-alrum.

I får fire store værelser i alt. Det ene ligger for sig selv nær gæstetoiletet ved hovedindgangen, mens de resterende tre er samlet i den anden ende ved badeværelset og bryggersindgangen. På den måde får børn og voksne private gemakker i hver deres afdeling.

Haven er veletableret og består af både græs, ugenerede terrassemiljøer og gammel beplantning, der bidrager til den stemningsfulde atmosfære og følelsen af privatliv.

Villaen ligger dejligt tilbagetrukket på en koteletgrund for enden af en stikvej. Holmekvarteret er kendetegnet af grønne parker og stisystemer, og ligeledes vil børnefamilien sætte pris på, at der er gåafstand til flere gode skoler samt masser af fritidsaktiviteter i nærområdet. Taastrup Idrætscenter er et eksempel på dette, og herfra er der heller ikke langt til Taastrup Station og butikslivet i hovedgaden.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Fyrreholmen 7, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003584
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 2.5.2025



Adresse: Fyrreholmen 7, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003584
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

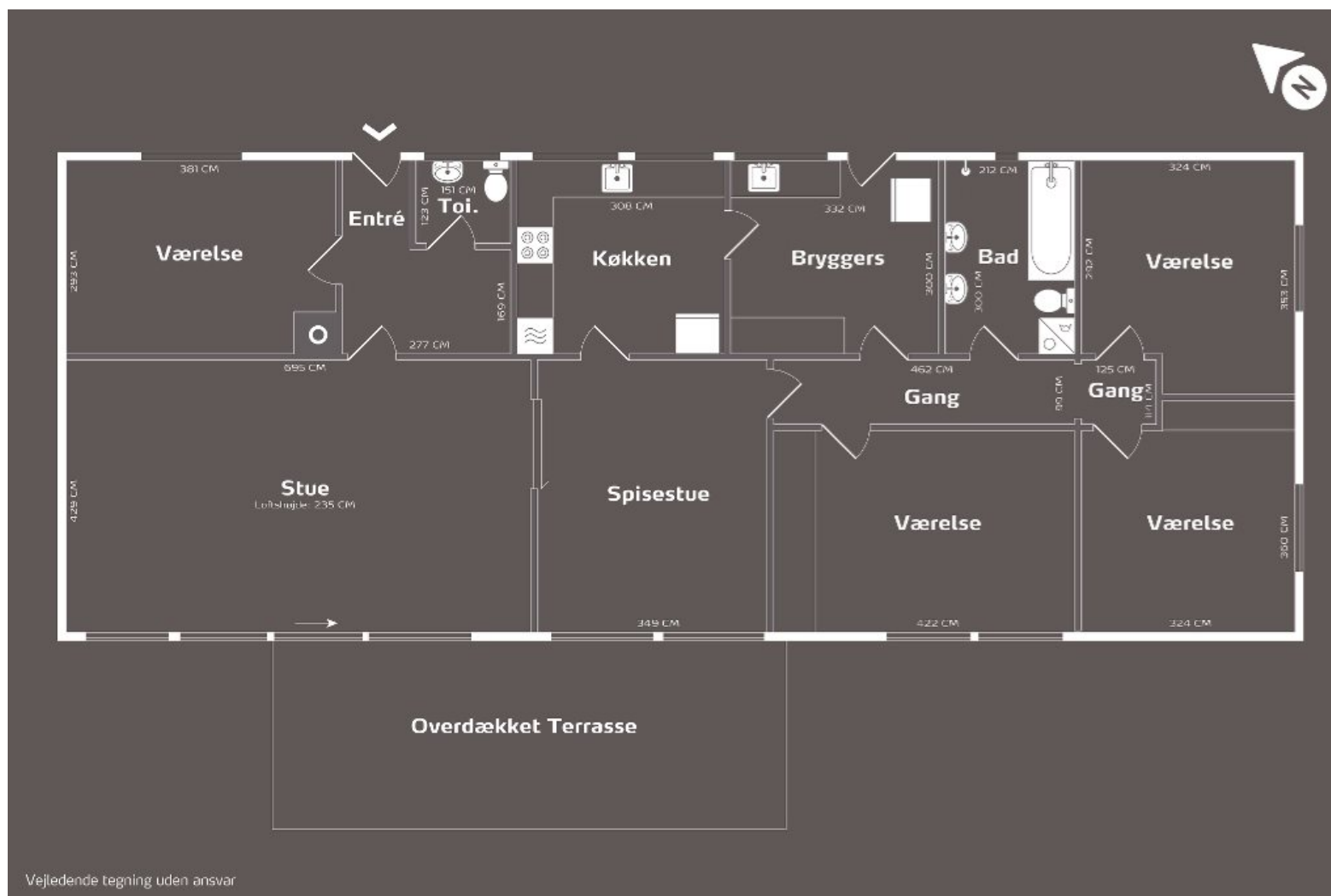
Dato: 2.5.2025



Adresse: Fyrreholmen 7, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003584
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 2.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fyrreholmen 7, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003584
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 14xg Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke
BFE-nr.: 2148747
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1965 / 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.443.000,00
Grundværdi: 2.572.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.754.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.057.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	824 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	147 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Carport	27 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.3.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
30.12.1964 Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
10.2.1994 Dok om vejret og vedligeholdelse
13.5.1994 Dok om fjernvarme mv hæftelser, byrder 598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Tørretumbler mærke: Bauknecht
type: Vaskemaskine mærke: Bauknecht
type: Køleskab mærke: Wasco
type: Fryser mærke: Gram
type: Emhætte mærke: Wasco
type: Ovn mærke: Electrolux
type: Kogeplade mærke: Husquarna

Medfølger uden funktionsgaranti fra boet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fyrreholmen 7, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003584
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.100,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Adresse: Fyrreholmen 7, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003584
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.047,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.962,88	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring anslået	kr. 7.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrskækompens. anslået	kr. 250,00	I alt
Renovation	kr. 1.205,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Øvrige forbrugsafgifter, jf. bidragsopgørelse	kr. 2.335,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Serviceordning Veje	kr. 867,50	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.167,82	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.967 md./ 263.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.728 md./ 212.735 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: 2.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Fyrreholmen 7, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003584
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 2.5.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Anden lånetype				DKK	0			0				