

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: Tranebjergvej 10, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003528
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt villa på rolig adresse i Taastrup

Nu kan I blive ejerne af denne sjældent udbudte etplansvilla, der ligger på en rolig adresse bag Taastrup Hovedgade. Her venter jer et fint og velindrettet hjem, som inkluderer et køkken-alrum og en stue i åben forbindelse, mens I også kan se frem til to værelser, et badeværelse, et bryggers samt tre disponible rum. Huset fik desuden i 2023 nyt køkken og bryggers, som begge steder også har gulvvarme.

Samlingspunktet er køkkenet og stuen, som takket været det åbne rumforløb sikrer jer perfekte rammer om samvær og familietid. Vordingborg-køkkenet er yderst nydeligt med hvide elementer, der stilrent toppes af bordpladen i en meleret brungrå nuance. Nær køkkenet indrettes en spiseafdeling, mens stuen har god plads til de bløde møbler.

Foruden de skønne opholdsrum venter også to værelser, der begge er i en fornuftig størrelse. Det ene værelse har et tilknyttet, disponibelt rum, der kan indrettes til ekstra opbevaringsplads, mens det andet værelse har skabsvæg. Badeværelset med bruseniche er placeret tæt på værelserne.

Ejendommens have er hyggelig og indbyder til samvær, afslapning og sjove stunder. Havemøblerne placeres på den overdækkede terrasse mod syd, hvorfra I kan nyde udsynet til matriklen med græsplæne, træer, buske og blomster. Endelig er det foran boligen, at I har den integrerede garage med masser af muligheder.

Med adresse på Tranebjergvej 10 får I det bedste fra begge verdener, da I både kan glæde jer over at bo i rolige omgivelser og samtidig med nærhed til alle de daglige gøremål og Taastrup bymidte. Der er mindre end 600 meter til indkøb, skole og daginstitution, mens en hurtig cykeltur fører jer til Taastrup Station. Derudover tilgodeses pendleren ligeledes med fine tilkørselsmuligheder til 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: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Tranebjerg 10, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003528
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 22.4.2025



Adresse: Tranebjergvej 10, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003528
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 22.4.2025



Adresse: Tranebjerg 10, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003528
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 22.4.2025



Adresse: Tranebjergvej 10, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003528
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje-Taastrup
Matr.nr.: 2y Taastrup-Valby By, Rønnevang
BFE-nr.: 2165831
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1960 / 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.621.000,00
Grundværdi: 2.559.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.896.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.047.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 804 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 135 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Bolígareal i alt: 135 m²
Andre bygninger: 43 m²
-heraf Garage 43 m²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.5.1940 Dok om forsynings-/aflednings mv, vej mv
9.12.1957 Byplanvedtægt nr. 2
13.9.1958 Dok om overkørsel mv
17.6.1959 anm byrder, anm hæftelser Dok om grundejerforening mv, vej mv
13.5.1994 Dok om fjernvarme mv hæftelser, byrder 598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Tranebjergvej Taastrup
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Junker
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Samsung
type: Ovn mærke: Blomberg
type: Combiovn mærke: Blomberg
type: Køleskab mærke: Bosch
type: Frysescab mærke: Bosch
type: Emhætte mærke: Elica
type: Kogeplade mærke: Leonard

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tranebjergvej 10, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003528
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs og el-gulvvarme i badeværelse

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

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.

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions-/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Adresse: Tranebjergvej 10, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003528
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.773,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.897,36	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.496,74	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Skadedyrskæmpelse	kr. 224,01	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 1.205,00	I alt
Øvrige forbrugsafgifter, jf. bidragsopgørelse	kr. 2.335,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Serviceordning Veje	kr. 867,50	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Grundejerforening	kr. 1.000,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejerafgift	kr. 832,95	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.632,24	

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.091 md./ 265.098 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.829 md./ 213.952 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: 22.4.2025. 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: Tranebjergvej 10, 2630 Taastrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 30-X0003528
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 22.4.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.431.548,97	1.431.548,97	1.267.794,08	DKK	2,00	83.303,21	24,25	6,93				