

## Salgsopstilling

Adresse: Gammel Bygade 91, Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: 7.900.000

Sagsnr.: 31200000018  
Ejerudgift/md.: 7.959

Dato: 27.8.2020



### Beskrivelse:

#### SØGÅRDEN

REN IDYL - mange anvendelsesmuligheder.

Ejendommen er beliggende helt for sig selv i landlige omgivelser, og dog med få kilometer til motorvejsnettet og Høje Taastrup.

Man kommer til ejendommen via egen privat alle. Den trelængede stråttekte ejendom indeholder ialt en beboelse på 307 kvm. Ejendommen er løbende renoveret og opdateret til tidens krav om miljø, f.eks. ved luft til vand varmesystem.

Udover selve beboelsen er der en værkstedsbygning på 160 kvm der vil tilfredsstille selv den mest kræsne "gør det selv mand" - stedet for køber, der har interesse i biler, idet der er professionel lift m.m. medre.

Beboelsen består af:

entre med gæstetoilet, stor og lys opholdsstue med udgang til terrasse, opholdsstuen er ensuite med spisesstue, superlækkert køkken med alt i hvidevarer, lille grovkøkken masterbedroom med dir. adgang til luksusbadværelse yderligere værelse med adgang til badværelse Fra gårdspladsen adgang til stort bryggers med vaskemaskine og tørretumbler.

Førstesalen rummer udover repos, meget stor stue hvor man via mellemgang kommer til 2 store værelser ensuite, herudover separat køkken, badværelse, sauna og meget stor stue.

### 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.

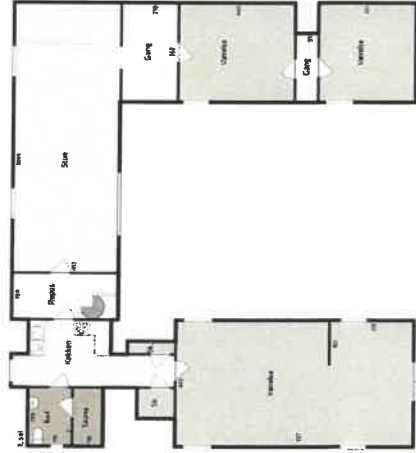
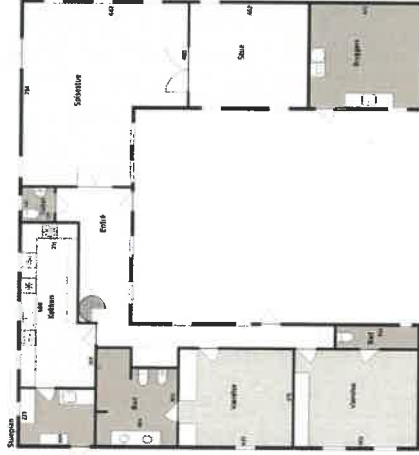
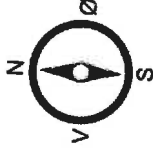
Medvirkende ejendomsrådgiver repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsrådgiver: Peter Sander

Adresse: Gammel Bygade 91, Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: 7.900.000

Sagsnr.: 31200000018  
Ejerudgift/md.: 7.959

Dato: 27.8.2020



Udførelse af tegning efter ansøgning

Adresse: Gammel Bygade 91, Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: 7.900.000

Sagsnr.: 31200000018  
Ejerudgift/md.: 7.959

Dato: 27.8.2020



Adresse: Gammel Bygade 91, Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
 Kontantpris: 7.900.000  
 Sagsnr.: 31200000018  
 Ejerudgift/md.: 7.959  
 Dato: 27.8.2020

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
 Må benyttes til: beboelse  
 Ifølge: BBR  
 Kommune: Høje-Taastrup  
 Matr.nr.: 8A Kragehave By, Høje-Taastrup  
 BFE-nr.: 2128519  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)  
 Vej: privat  
 Kloak: Separatloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1850 / 1970

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
 Offentlig ejendomsværdi: 7.000.000,00  
 Heraf grundværdi: 4.252.500,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.900.000,00  
 Grundskatteloftsværdi: 1.874.900,00

**Tilbehør:**

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 ADMIRAL amerikansk køle/fryseskab, BOSCH kombiovn, Siemens induktions keramisk topplade, MIELE vaskemaskine,  
 MIELE kondensørretumbler,  
 Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**

23.1.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 21.5.1973 ann byrder Dok om eneret for Sparekassen SKS til op- førelse af butikcenter Vedr: 5-D,5-F,5-P,8-C.  
 7.6.1974 Byplanvedtægt nr 3-01  
 10.2.1994 Dok om vejret og vedligeholdelse  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Arealer**

Grundareal udgør: 5256 m<sup>2</sup>  
 Grundareal ifølge: ESR  
 Hovedbyg.bebyg.areal: 208 m<sup>2</sup>  
 -heraf Udhus 24 m<sup>2</sup>  
 Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
 Udnyttet tagetage: 123 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 307 m<sup>2</sup>  
 Andre bygninger: 160 m<sup>2</sup>  
 -heraf Udhus 160 m<sup>2</sup>  
 Bygningsareal ifølge: BBR  
 - af dato: 24-08-2020

**Grundejerforeningsforhold:**

Sikkerhed til grf.:  
 I form af: Ingen  
 Forhøjelse af sikkerhed:  
 I form af: Ingen

Adresse: Gammel Bygade 91, Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
Kontantpris: 7.900.000

Dato: 27.8.2020

Sagsnr.: 31200000018  
Ejerudgift/md.: 7.959

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra:

kr. 40.000 er ejendommens samlede el-forbrug inklusiv opvarmning (luft til vand varmpumpe 12 KW).

**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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

Adresse: Gammel Bygade 91, Høje Taastrup, 2630 Taastrup Kontantpris: 7.900.000		Sagsnr.: 31200000018 Ejerudgift/md.: 7.959	Dato: 27.8.2020
<b>Ejerudgift 1. år:</b> Ejendomsværdiskat Ejendomsskat Husforsikring Rottebekæmpelse serviceordning vej A Administration renovation m.v Ejerudgift i alt 1. år:	<b>Pr. år:</b> 29.000,00 45.747,56 15.220,00 306,25 775,00 310,00 4.153,75 95.512,56	<b>Kontantbehov ved køb:</b> Kontantpris/udbetaling Halv ejerskiftforsikringspræmie Tinglysningsafgift I alt Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	7.900.000,00 15.000,00 49.150,00 7.964.150,00

### 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/nettoydelise 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: 395.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 30.656 md./ 367.867 år. Netto ekskl. ejerudgift: 26.677 md./ 320.120 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincipippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.8.2020. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincipippet. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Gammel Bygade 91, Høje Taastrup, 2630 Taastrup  
 Kontantpris: 7.900.000  
 Sagsnr.: 31200000018  
 Ejerudgift/md.: 7.959  
 Dato: 27.8.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

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 fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån	0,00	0,00	0,00	DKK	-0,06	0,00						