

Salgsopstilling

Adresse: Vejlebrovej 95, 3. 48., 2635 Ishøj
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 0184
Ejerudgift/md.: 3.261,00

Dato: 26.04.2018



Beskrivelse:

Nu kan du få adresse i et af Ishøjs rolige og naturrige områder, hvor nabolaget er udgjort af et grønt, aflukket boligvænge med hyggelige og trygge stisystemer, hvor alle kan være med.

Vejlebrovej 95 ligger tilbagetrukket i private omgivelser, hvor man ikke generes af trafikstøj eller gennemkørende biler. Her er med andre ord fred og idyl. Den velfungerende ejerforening tilbyder et hav af attraktive fællesfaciliteter for beboerne, der både tæller gode parkeringsmuligheder lige ved hjemmet, smukke, grønne og veltrimmede gårdhavemiljøer med terrasseområder og grillpladser samt gode legepladser, hvor børnene kan boltre sig i sandet, gyng og rutsje. Der hører desuden store terrasser eller altaner med til hver enkelt bolig, og der er dørtelefon i ejendommen.

Øverst oppe, med udsigt over hele herligheden, ligger denne treværelses lejlighed som kronen på værket. Lejligheden råder over 88 m², som nyligt er blevet kælet for med flotte, nye gulve overalt og et stort køkkenalrum med et nyere køkken i moderne og stilren kvalitet.

Planløsningen er oplagt til børnefamilien eller det unge par, der får to store soveværelser, et stort badeværelse, der lige mangler det sidste pift, samt et lækkert, åbent køkkenalrum, hvor stue og køkken smelter naturligt sammen. Måske allerbedst af alt er de to kæmpemæssige altaner, der strækker sig på hver side af lejligheden, mod øst og vest, så lyset får lov at strømme ind tværs gennem boligen fra morgen til aften. Således kan man fra det oplagte master bedroom, som praler af sin egen walk-in-garderobe, træde direkte ud på altanen med aftensolen i ansigtet og udsigt ind over Traneparken. Fra køkkenet kan man til gengæld smutte lige ud i morgensolen med sine cornflakes og nyde det ugenerede vue til Kondiskoven mod vandet.

En lys og pragtfuld lejlighed, der kan det hele!

Beliggenheden er også uovertruffen, i kort gåafstand fra både skoler og daginstitutioner, idræts- og fritidscenter. Man er samtidig tæt på handlemuligheder og Ishøj Bycenter samt stationen og busforbindelserne, med nem adgang til motorvejsnettet ud af byen. Når sommervejret vender tilbage, har man også stranden og det dejlige havneliv i marinaerne tæt derved.

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: Jørgen Larsen

Adresse: Vejlebrovej 95, 3. 48., 2635 Ishøj
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 0184
Ejerudgift/md.: 3.261,00

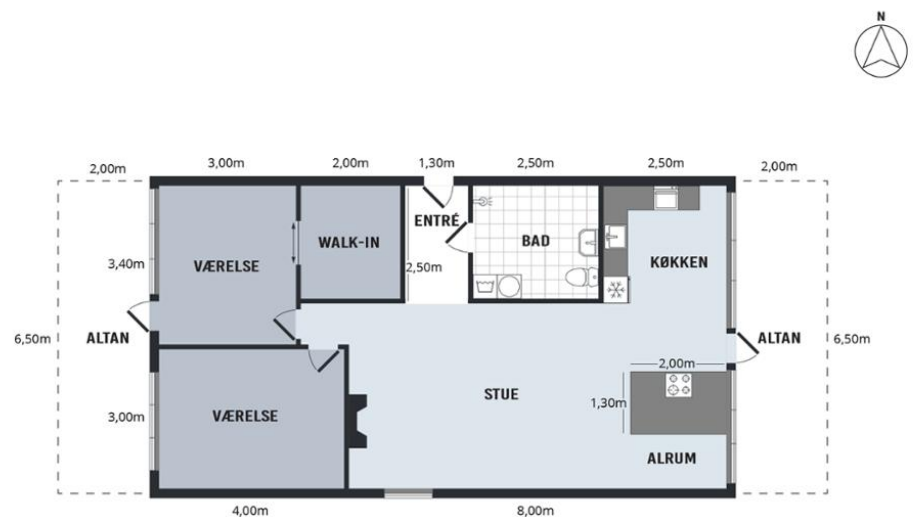
Dato: 26.04.2018



Adresse: Vejlebrovej 95, 3. 48., 2635 Ishøj
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 0184
Ejerudgift/md.: 3.261,00

Dato: 26.04.2018



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vejlebrovej 95, 3. 48., 2635 Ishøj
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 0184
Ejerudgift/md.: 3.261,00

Dato: 26.04.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Ishøj Kommune
Matr.nr.:	5hh Tranegilde By, Ishøj m.fl.
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år:	1975

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:	2016
Offentlig ejendomsværdi:	930.000
Heraf grundværdi:	104.200
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	930.000
Grundskatteloftsværdi:	104.200

Tilbehør:

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

,

Abonnementer:

Arealer

Tinglyst areal:	7332 m ²
Heraf boligareal:	84 m ²
Heraf andre arealer:	m ²
BBR-boligareal:	88 m ²
Øvrige arealer:	

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter:	
Tinglyst fordelingstal:	84/22700
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	
I form af:	
Forhøjelse af sikkerhed:	
I form af:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Gildbroterrasserne, Køge Bugt Uddannelsescenter
Kommuneplan: Gildbroterrasserne

- 1973-01-26 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13AH,13CU
- 1973-02-15 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A,4CG,4CH
- 1974-05-20 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
- 1974-07-03 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 1976-04-07 Byplanvedtægt nr. 15
- 1980-02-25 Vedtægter for ejerforening Gildbroterrasserne , Om resp se akt
- 1986-09-12 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
- 1997-04-02 Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægt ang. opsætning af vand- målere mv
- 1998-11-26 Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægt ang. haver, hække, låger m.m.
- 2005-06-07 anm hæftelser Tillæg til vedtægt ang. markiseopsætning og varmt vand.
- 2014-06-10 Tillæg til vedtægt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Vejlebrovej 95, 3. 48., 2635 Ishøj
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 0184
Ejerudgift/md.: 3.261,00

Dato: 26.04.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej insekt: Nej
Forbehold:

rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.949 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: adm besvarelse A conto vand kr. 18.000

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstillationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

Adresse: Vejlebrovej 95, 3. 48., 2635 Ishøj
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 0184
Ejerudgift/md.: 3.261,00

Dato: 26.04.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	9.300,00	Kontantpris:	1.995.000
Ejendomsskat	2.605,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	13.660
Fællesudgifter ejerforening	27.216,00	Debitorskifte evt. forhøjelse anslået	4.000
Rottebekæmpelse	8,37	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Ejerudgift i alt 1. år:	39.129,37	I alt	kr. 2.014.160

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til omkostninger til købers rådgiver

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.316 md./ 111.792 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.583 md./ 90.996 år v/ 26.9 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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 annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 26.04.2018. 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: - . **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. Danske bank, BRF kredit

Adresse: Vejlebrovej 95, 3. 48., 2635 Ishøj
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: 0184
Ejerudgift/md.: 3.261,00

Dato: 26.04.2018

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	903.849	895.983	939.259	DKK	1.5640	52.802	7,00	2.1472	0.00			0.00
Realkredit Danmark/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	159.388	158.830	159.608	DKK	-0.3372	17.913	3,42	0.0129	0.00			0.00