

## Salgsopstilling

Adresse: Vejlebrovej 64, 3. th., 2635 Ishøj  
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: 0187  
Ejerudgift/md.: 3.289,00

Dato: 12.01.2018



### Beskrivelse:

Velkommen til denne suveræne treværelses lejlighed, der er som skræddersyet til det unge par eller børnefamilien, og som tilmed ligger helt perfekt og familievenligt i den inderste del af Ishøj C.

Lejligheden er højt beliggende på 3. sal med en god udsigt over kvarteret. Et kvarter, der består af hyggelige ejendomme ud til børnevenlige gang- og cykelstier omgivet af små grønne firkanter. Der er nærmest tale om en lille "by i byen", hvor man om hjørnet finder en grøn lille park, legeplads og flere små specialforretninger. Midt i dette attraktive miljø kan man nu flytte ind i en stor lejlighed på 96 kvm. Her kommer man ind i en aflang vinkelentré, der giver adgang til resten af boligens lyse og indbydende rum. Langs den ene side er der indgang til de to værelser i hjemmet, som ligger på hver sin side af badeværelset. Begge værelser har en god størrelse med rige muligheder på indretningsfronten for både store og små.

Badeværelset i smørhullet er ligeledes af god størrelse; enormt pænt og lyst i hvide materialer med vasketårn, stort vindue til udluftning og separat brusemiljø.

Fortsætter man ligeud fra entréen, kommer man til det åbne køkken via den buede dørkarm. Køkkenet står opført i lyst træ og indeholder derudover alle de fornødne hårde hvidevarer til dagligdagen. Endelig kan man om hjørnet fra entréen bevæge sig ind i den rummelige stue, hvor der er god plads til spise- og opholdsmiljø, og hvor der for enden er udgang til en dejlig vestvendt altan/udestue med dig ud til det hyggelige nabolag. Boligen er som prikken over i'et del af en sund ejerforening.

Med den helt centrale placering i Ishøj har man kun fem minutters gang til S-toget, der via linje E bringer dig til bystemningen i indre København på bare 17 minutter.

Lige ved siden af stationen ligger Ishøj By Center, hvor du får fornøjelsen af gode indkøbsmuligheder (fx en stor Bilka), masser af butikker at shoppe i samt dejlige spisesteder og caféer, hvor du kan slå dig ned til en kop kaffe eller let frokost.

Kort sagt venter der jer her et skønt familiehjem tæt på det hele.

### 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 64, 3. th., 2635 Ishøj  
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: 0187  
Ejerudgift/md.: 3.289,00

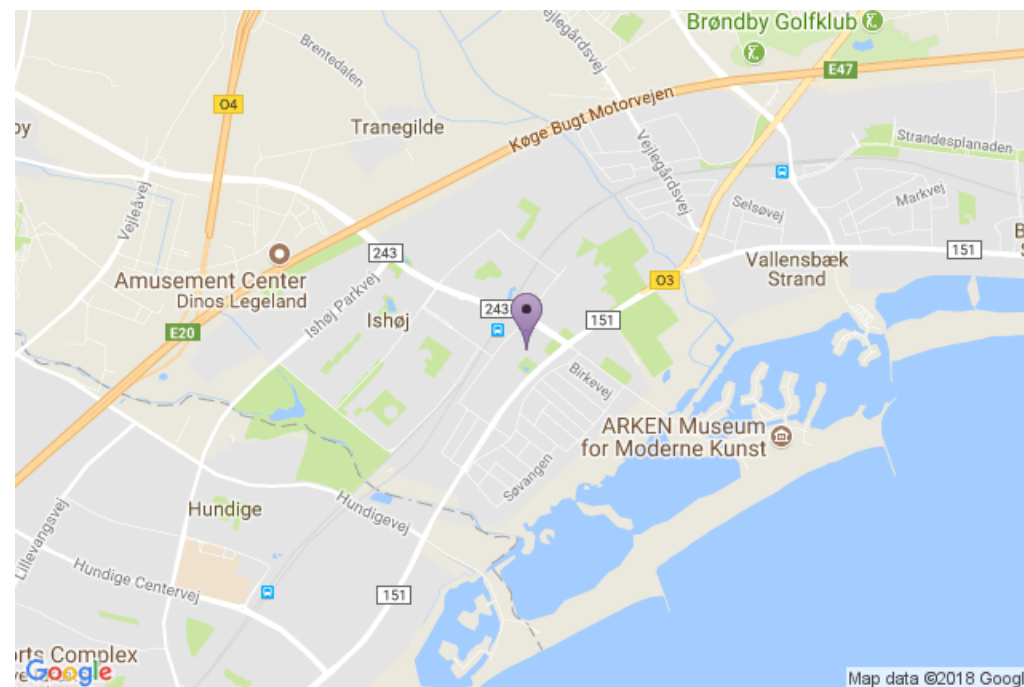
Dato: 12.01.2018



Adresse: Vejlebrovej 64, 3. th., 2635 Ishøj  
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: 0187  
Ejerudgift/md.: 3.289,00

Dato: 12.01.2018





Adresse: Vejlebrovej 64, 3. th., 2635 Ishøj  
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: 0187  
Ejerudgift/md.: 3.289,00

Dato: 12.01.2018

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Ishøj Kommune  
Matr.nr.: 6cm Tranegilde By, Ishøj m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej:  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)  
Opført/ombygget år: 1969

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2016  
Offentlig ejendomsværdi: 1.000.000  
Heraf grundværdi: 96.200  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 787.500  
Grundskatteloftsværdi: 96.200

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvaskemaskine: Electrolux, Køleskab: Electrolux, Vaskemaskine: Gorenje, Tørretumbler: AEG

Abonnementer:

**Arealer**

Tinglyst areal: 804 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 98 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 96 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter: 89/5000  
Tinglyst fordelingstal:  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til ejerforening:  
I form af:  
Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Ishøj Centrum  
Kommuneplan: Ishøj Centrum  
1. 1947-03-22 Dok om byggelinier mv  
2. 1947-03-22 Dok om byggelinier mv  
3. 1963-09-24 Dok om byggelinier mv  
4. 1966-04-05 Dok om adgangsbegrænsning mv  
5. 1970-03-07 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv  
6. 1972-06-06 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv forbud mod bebyggelse, beplantning, afgravning, hegn mm  
7. 1973-01-30 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering  
8. 1977-08-08 Vedtægter for ejerforening Ishøj Centrum Blok IV, Om resp se akt

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Alle matrikelnumre  
6cm Tranegilde By, Ishøj

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Vejlebrovej 64, 3. th., 2635 Ishøj  
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: 0187  
Ejerudgift/md.: 3.289,00

Dato: 12.01.2018

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja

Forbehold:

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.: 12.960                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år:

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

Ejendommens supplerende varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: aconto aconto vand kr. 5.160

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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstillationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

Adresse: Vejlebrovej 64, 3. th., 2635 Ishøj  
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: 0187  
Ejerudgift/md.: 3.289,00

Dato: 12.01.2018

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>    | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                 |               |
|-----------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat           | 7.875,00       | Kontantpris:                                 | 1.845.000     |
| Ejendomsskat                | 2.405,00       | Tinglysningsafgift af skødet, anslået        | 1.660         |
| Fællesudgifter ejerforening | 24.624,00      | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | 0             |
| Rottebekæmpelse anslået     | 8,00           | Tinglysningsafgift af skødet, anslået        | 1.660         |
| Fælleslån                   | 4.554,00       | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | 6.900         |
| Ejerudgift i alt 1. år:     | 39.466,00      | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | 1.660         |
|                             |                | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring      | 0             |
|                             |                | Notering af ejerskifte, anslået              | 1.500         |
|                             |                | I alt                                        | kr. 1.856.720 |

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.604 md./ 103.248 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.004 md./ 84.048 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: 12.01.2018. 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 64, 3. th., 2635 Ishøj  
Kontantpris: 1.845.000

Sagsnr.: 0187  
Ejerudgift/md.: 3.289,00

Dato: 12.01.2018

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 fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garantistillelse | Kontant regulering |
|----------------------------------------|---------------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|--------|---------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/Rentetilpasningslån | Rentetilpasningslån | 950.000  | 947.476       | 950.698       | DKK              | -0.0732            | 9.905         | 7,75         | 0.2260 | 0.00                |                             |                  | 0.00               |

**Øvrige servitutter:**

9. 1981-12-04 Lokalplan nr. 1.07.1