

Salgsopstilling

Adresse: Ørnekærs Vænge 130, 2635 Ishøj
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 140-1301
Ejerudgift/md.: 3.833

Dato: 18-03-2015



Beskrivelse:

Stor og lys villa. God, fredelig og attraktiv adresse, tæt på eftertragtet skole, natur, skov og strand.

Område: Ishøj Strand er et lidt overset men faktisk utroligt attraktivt område, med gode badestrande, Arken, gode indkøbsmuligheder, og en meget hurtigt adgang til midten af Kbh. ved hjælp af motorvej eller s-tog.

I Ishøj findes denne villa, som befinder sig i et fredeligtog børnevenligt villakvarter, med særdeles nem adgang til en af byens mest eftertragtede skoler, børnehave og adgang til natur og rekreative arealer stort set uden for døren.

Kvarteret er super attraktivt, hvis man har hang til at løbe en tur, gå tur med hunden el.lign.

Ejendom: Pæn og praktisk ejendom, på 173 kvm (+ 30 kvm. kælder - fuldt ud anvendelig som teenage-værelse el.lign, og med egen indgang), med nem og fredelig have, i lidt forskudte plan. Træd indenfor i entreen, der rummer adgang til husets ene badeværelse, teenage-værelse, køkken-alrummet og fordelergang til yderligere 2 soveværelser samt husets store badeværelse. Fra spisestue-alrummet er der adgang til endnu en stue, og fra spisekøkkenet desuden adgang til bryggers, der rummer en ekstra udgang til bilen. Fra stuerne er der adgang til kælderen, og den hyggelige og nemme have,

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: Emil Ellekilde

Adresse: Ørnekærs Vænge 130, 2635 Ishøj
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 140-1301
Ejerudgift/md.: 3.833

Dato: 18-03-2015



Adresse: Ørnekærs Vænge 130, 2635 Ishøj
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 140-1301
Ejerudgift/md.: 3.833

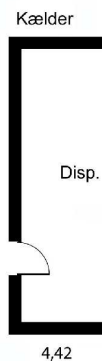
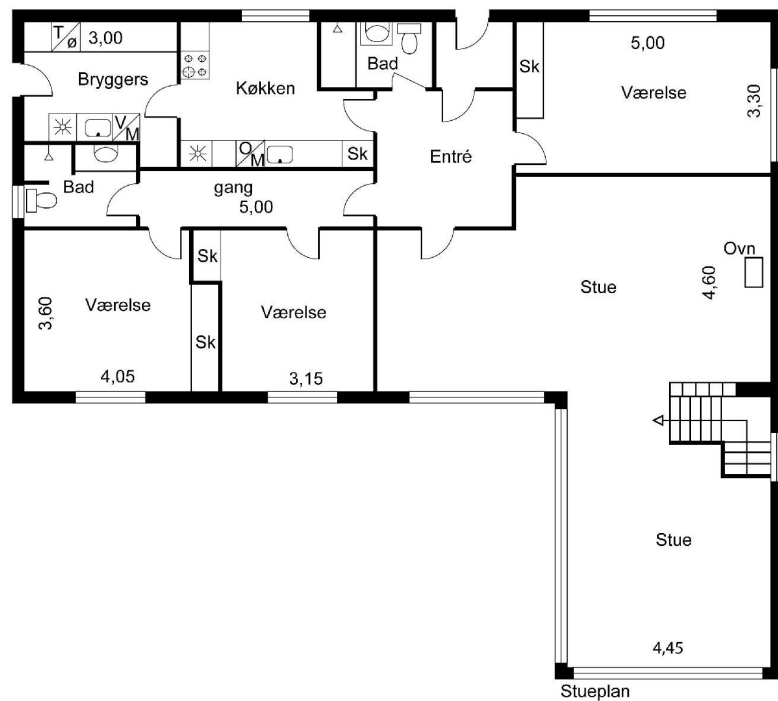
Dato: 18-03-2015



Adresse: Ørnekærs Vænge 130, 2635 Ishøj
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 140-1301
Ejerudgift/md.: 3.833

Dato: 18-03-2015



Tekniske oplysninger

Gulv:

Isolering:

Løft:

Ydermur:

Tag:

Vinduer:

Antal rum:

EI:

Antenneforhold:

Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Cementsten

5



Adresse: Ørnekærs Vænge 130, 2635 Ishøj
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 140-1301
Ejerudgift/md.: 3.833

Dato: 18-03-2015

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs beboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Ishøj
Matr.nr.: 15bs Ishøj By, Ishøj
Zonestatus: Byzone
Vand/vej/kloak: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år: 1972 / 1977

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2011
Offentlig ejendomsværdi: 2.450.000
Heraf grundværdi: 833.200
Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.850.000
Grundskatteloftsværdi: 578.500

Arealer

Grundareal ifølge:
Grundareal udgør: 772 m²
heraf vej: 0 m²
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk
- af dato: 30-12-1899

Hovedbyg.bebyg.areal: 173 m²

Kælderareal: 30 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Andre bygninger: 38 m²
- heraf carport 30 m²
- heraf udhus 8 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: 7 Ørnekærs Vænge, Vibeholms Vænge
Tillæg til Kommuneplan/Rammeområde: 1.B.1 Ørnekærs Vænge m.fl.

Servitut d.25.09.1970 - Byplansvedtægt nr.7
Servitut d.24.08.1972 - Dok.om bebyggelse mv.
Servitut d.06.09.1972 - Dok.om antenneanlæg

Tilbehør:

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

1 Køle-/fryseskab Electrolux, 1 Keramisk komfur Bosch, 1 Emhætte Ukendt mærke, 1 Opvaskemaskine Bosch, 1 Vaskemaskine Siemens, 1 Tørretumbler Ariston

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Her henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ørnekærs Vænge 130, 2635 Ishøj
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 140-1301
Ejerudgift/md.: 3.833

Dato: 18-03-2015

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pr. 1.januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:
Udgift kr.: 21.282

Oplysningerne stammer fra:

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 K2 K3 U/N

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport

Energimærkning: Ej pligt hertil

Adresse: Ørnekærs Vænge 130, 2635 Ishøj
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 140-1301
Ejerudgift/md.: 3.833

Dato: 18-03-2015

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat:	18.500,00	Kontantpris: 2.500.000
Ejendomsskatter:	16.570,00	Tinglysningsafgift af skødet 16.660
Skadeysrbekæmpelse, anslået:	25,00	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmie, anslået 4.000
Renovation,:	3.563,00	Købers udgift til egen advokatrådgivning og berigtigelse, anslået 8.000
Forsikring, anslået:	6.500,00	
Antenneudgift:	240,00	
Skorstensfejer:	279,00	Ialt kr. 2.528.660
Vandmålerleje:	213,00	
Grundejerforening, anslået:	100,00	
Ejerudgift i alt 1.år:	45.990,00	
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ingen

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: 125.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 11.553 md./ 138.637 år. Netto **ex** ejerudgift: 9.468 md./ 113.611 år v/ 32%

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: 18-03-2015

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: april-oktober

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.

Adresse: Ørnekærs Vænge 130, 2635 Ishøj
Kontantpris: 2.500.000

Sagsnr.: 140-1301
Ejerudgift/md.: 3.833

Dato: 18-03-2015

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

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------

Oplysninger til standardfinansiering: Finansieringsforslag er IKKE et udtryk for et konkret lånetilbud.