



REAL



Tranehøj 15, 2635 Ishøj

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	4.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.209	Grund m ²	236
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **114-8397**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tranehøj 15, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 114-8397
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 23.06.2026



Velkommen til Tranehøj 15 – en velindrettet og indflytningsklar villa beliggende i et attraktivt og familievenligt område i Ishøj.

Her får I en bolig, der kombinerer funktionalitet, komfort og en god beliggenhed tæt på hverdagens faciliteter. Huset fremstår velholdt med en gennemtænkt planløsning og lyse opholdsrum, som skaber en behagelig og indbydende atmosfære.

Boligens naturlige samlingspunkt er de rummelige opholdsarealer, hvor stue og køkken/alrum skaber gode rammer for både hverdagsliv og gæstebesøg. De store vinduespartier bidrager med et flot lysindfald og giver samtidig et fint kig til haven og de grønne omgivelser.

Villaen byder desuden på gode og regulære værelser samt funktionelle løsninger, der gør boligen anvendelig for både børnefamilien, parret eller jer, der ønsker god plads i rolige omgivelser.

Udendørs venter en dejlig have med terrassemiljø, hvor sommerdagene kan nydes ugeneret. Her er god plads til både afslapning, leg og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Ejendommen er beliggende i et roligt og eftertragtet kvarter i Ishøj med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport samt grønne områder. Samtidig er der nem adgang til motorvejsnettet og gode forbindelser til København.

En attraktiv villa med en god beliggenhed og mange anvendelsesmuligheder – perfekt til jer, der søger et hjem med plads til hele familien.

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: Troels Døssing

Adresse: Tranehøj 15, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 114-8397
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 23.06.2026

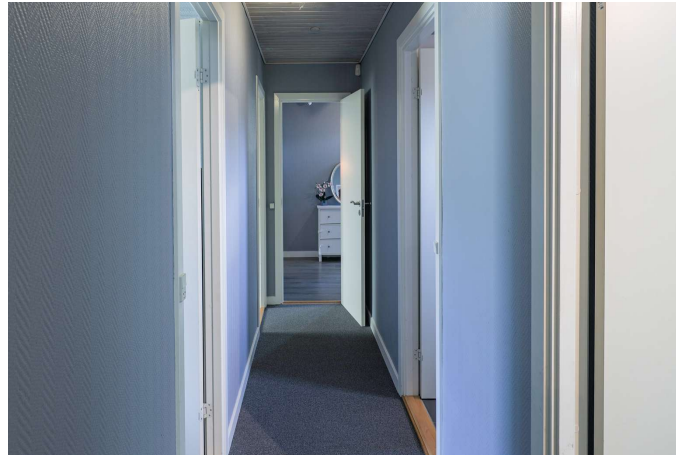




Adresse: Tranehøj 15, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 114-8397
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

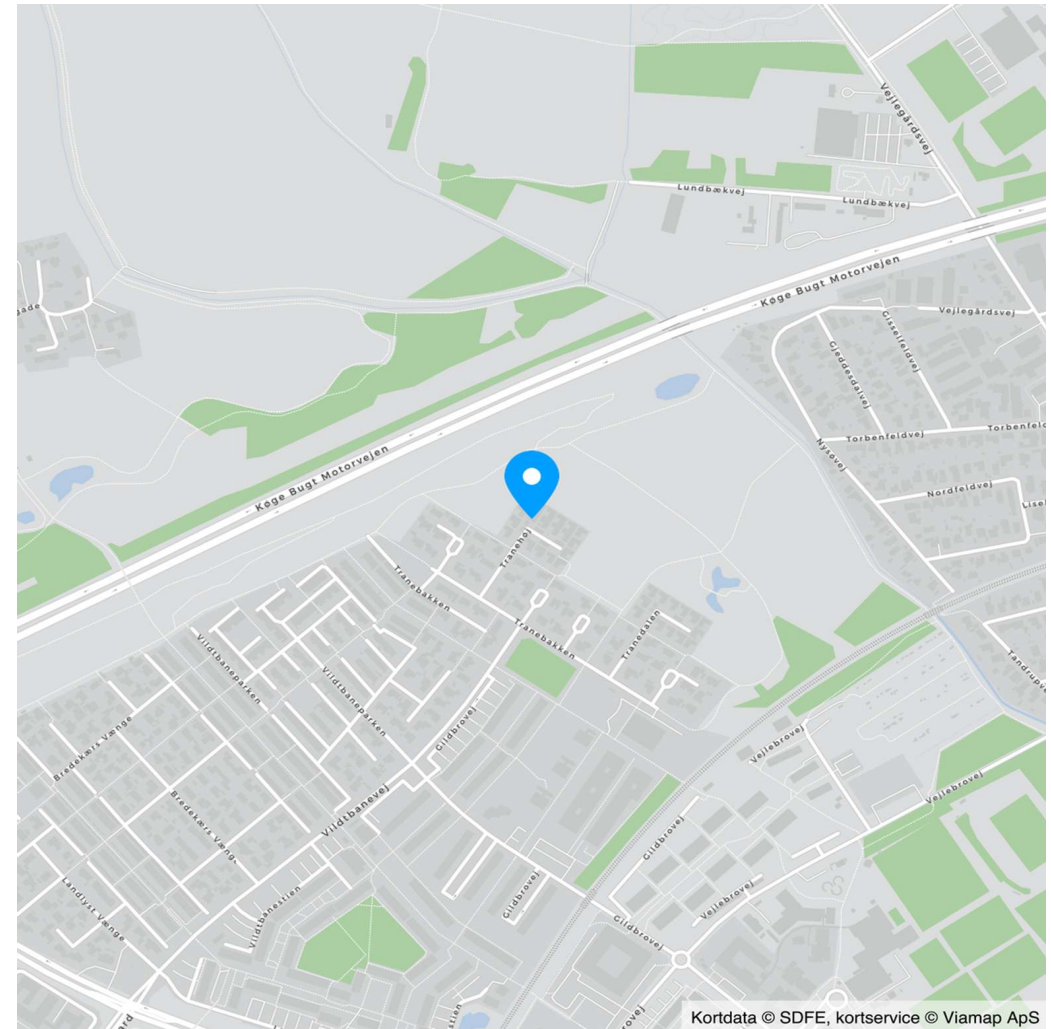
Dato: 23.06.2026



Adresse: Tranehøj 15, 2635 Ishøj
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 114-8397
 Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 23.06.2026



Adresse: Tranehøj 15, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 114-8397
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ishøj
Matr.nr.: 4bs Tranegilde By, Ishøj
BFE-nr.: 2131301
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.941.000
Grundværdi: 1.516.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.352.800
Grundlag for grundskyld: 1.212.800

Arealer**

Grundareal: 236 m²
Boligareal i alt: 144 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.10.1969 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A,4CG,4CH

Planer

Kommuneplan 1.B.11 - Traneparken
Lokalplan By02,t1 - Tranebakken, Tranehøj, Tranedalen

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Emhætte (Miele), Køleskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Indbygget Siemens), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Miele), Indbygget skab i det store værelse samt garderober i kontoret iflg. sælgers oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tranehøj 15, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 114-8397
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Spildevandsplan: <https://ishoj.viewer.dkplan.niras.dk/plan/33#/>

Brændeovne med UKENDT produktionsår

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.415 Forbrug: 17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Tranehøj 15, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 114-8397
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.999	Kontantpris	kr.	4.245.000
Grundskyld	kr.	7.883	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	4.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	39	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.000
Skorstensfejergebyr	kr.	441	I alt	kr.	4.281.417
Grundejerforening	kr.	400			
Drift og vedligehold af fjernvarmenet	kr.	1.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	11.799			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.511			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.043 md. / 276.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.552 md. / 222.623 år v/25,90 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Tranehøj 15, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 114-8397
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 23.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 619.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.640.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.