

Tranebakken 69, 2635 Ishøj

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**159**
Kontant	**5.945.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.072**	Grund m^2	**912**
Byggeår	**1974**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **135-0634**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

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: Tranebakken 69, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 135-0634
Ejerudgift/md.: kr. 4.072

Dato: 03.11.2026



ROLIGE OG TRYGGE OMGIVELSER

SKØN VILLA – CENTRALT I ISHØJ

Velkommen til Tranebakken 69! Her finder du denne dejlige villa beliggende på en lukket og meget hyggelig villavej. Området er eftertragtet og her er er du i **kort gåafstand til Ishøj Centrum og S-tog.** Tilmed er du tæt på Ishøj Havn, Strandparken og den herlige badestrand. Så her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

Sublim ejendom - 1 ejer

Ejendommen er opført i mursten og fremstår i generel god stand med fint tag (betontagsten) og gode termovinduer. Ejendommen er løbende vedligeholdt af nuværende ejer, der også har fået huset opført.

Lyse rum og optimal planløsning

Indenfor er stilen lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et enestående lysindfald. Boligen har en perfekt planløsning og den særdeles gode fordeling af kvadratmeterne, giver en god balance mellem fællesrum og private områder.

Store stuer

Boligen indeholder en lys og rummelig fordelingsentré, 4 store værelser der kan fordeles efter behov. Nydeligt og stort køkken med spiseplads eller med

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: Anders Nedahl

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Tranebakken 69, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 135-0634
Ejerudgift/md.: kr. 4.072

Dato: 03.11.2026



Stue



Stue



Køkken



Bryggers



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Tranebakken 69, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 135-0634
Ejerudgift/md.: kr. 4.072

Dato: 03.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Tranebakken 69, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 135-0634
Ejerudgift/md.: kr. 4.072

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	5fn Tranegilde By, Ishøj
BFE-nr.:	2131483
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.767.000
Grundværdi:	4.320.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.013.600
Grundlag for grundskyld:	3.456.000

Arealer**

Grundareal:	912 m^2
Boligareal i alt:	159 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	35 m^2

** 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. : Invalid date -
- Nr. 1: 31.05.1972 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv for-købsret til bebyggede og ubebyggede parceller i 1/2 år mv. Vedr 5-B,5IB

Planer
Kommuneplan 1.B.3 - Tranebakken og enfamiliehuse i Vildtbaneparken
Lokalplan By06,t1 - Vildtbaneparken, Bredekærs Vænge, Landlyst Vænge

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

Vaskemaskine (LG), Emhætte (Gorenje), Ovn (Gorenje), Indbyggede skabe, Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Miele), Kogeplade (Bosch), Tæpper i to værelser, Tørretumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Tranebakken 69, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 135-0634
Ejerudgift/md.: kr. 4.072

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

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 salgsopstillingens 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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024/2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående, vedr. den foreløbige beskatning i 2024/2025.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Tranebakken 69, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.945.000

Sagsnr.: 135-0634
Ejerudgift/md.: kr. 4.072

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.369
Grundskyld	kr.	22.464
Renovation	kr.	3.727
Mad/restaffald	kr.	1.023
Skorstensfejning	kr.	821
Rottebekæmpelse	kr.	46
Husforsikring	kr.	5.419
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.869

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.945.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	5.991.967

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Tranebakken 69, 2635 Ishøj Kontantpris: kr. 5.945.000	Sagsnr.: 135-0634 Ejerudgift/md.: kr. 4.072	Dato: 03.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 260.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej

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