

Vejledalen 54, 3. tv, 2635 Ishøj

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**63**
Kontant	**2.350.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.486**		
Byggeår	**1974**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **135-0650**

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: Vejledalen 54, 3. tv, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 135-0650
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 19.11.2026



SUPER LÆKKER OG INDBYDENDE LEJLIGHED

I den meget attraktive ejerforening "Tranebærhaven" udbydes nu denne særdeles lyse og indbydende lejlighed. En bolig til dig, som gerne vil bo i en ejerforening, der har lidt mere at byde på. Her er blandt andet tennisbane, lækkert fitness lokale, gode parkeringsforhold tæt ved døren, fælles vaskeri, depotrum mv.

Denne skønne lejlighed byder på store vinduespartier, der sørger for et dejligt lysindfald i hele lejligheden. Stilen er lys og indbydende med hvidmalede vægge og smukke gulve i hele lejligheden. Boligens veludnyttede kvadratmeter er fordelt på en lys entré. Virkelig flot køkken i lyse elementer, lækker bordplade og fine hårde hvidevarer i høj kvalitet. Skøn stue med stort vinduesparti hvorfra der er en herlig udsigt. Et dejligt soveværelse med fin plads til dobbeltseng. Flot badeværelse med lækre fliser og separat bruseniche. Derudover får du også et ekstra diponibelt rum (overdækket og lukket altan).

Her bor man i et fredeligt kvarter og med i købet får du en placering, der er perfekt både i den nære og i den lidt større radius. Nabolaget er trygt og omgivet af skønne grønne arealer. Samtidigt kommer du til at bo i kort afstand til gode indkøbsmuligheder, S-stationen og Ishøj Bycenter. Arken og Ishøj Strandpark ligger ligeledes i kort afstand til lejligheden.

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: Vejledalen 54, 3. tv, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 135-0650
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

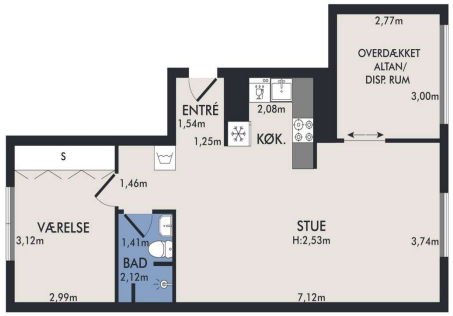
Dato: 19.11.2026



Stue



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: Vejledalen 54, 3. tv, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 135-0650
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	11c Tranegilde By, Ishøj
BFE-nr.:	233448
Ejerl. Nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.529.000
Grundværdi:	1.044.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.223.200
Grundlag for grundskyld:	835.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	71 m²
- Heraf tinglyst boligareal	m²
- Heraf andre tinglyste arealer	71 m²
BBR-boligareal:	63 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 25.03.2021 - Førnotering
- Nr. 2: 24.09.1963 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 05.04.1966 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 02.08.1972 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 07.11.1972 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 26.01.1973 - Dok om regnvandsafledning, bebyggelse, be- nyttelse mv. Vedr 5-B,5IB
- Nr. 9: 07.07.2025 - Særvedtægter for Ejerforeningen Tranebærhaven.

Planer
Kommuneplan 1.B.17 - Vildtbanegård III og Tranebærhaven
Lokalplan 1.21 - Vildtbanegård 3 og Tranebærhaven

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

De i lejligheden eksisterende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Vejledalen 54, 3. tv, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 135-0650
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

A'conto varme pr. måned: 500,00 kr.
A'conto vand pr. måned: 700,00 kr

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.

Husdyr og udlejning
Der kan holdes husdyr jf. foreningens ordensregler.

Der henvises til vedtægtens § 9, hvoraf fremgår, at såfremt en ejer af en ejer-lejlighed måtte ønske at udleje sin ejerlejlighed, skal udlejer og lejer under-skrive en af Boligministeriet godkendt lejekontraktformularen, der skal godken-des af bestyrelsen, inden lejekontrakten kan træde i kraft. For øvrigt reglement vedrørende udlejning, henvises til vedtægternes § 9.

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

Adresse: Vejledalen 54, 3. tv, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 135-0650
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.238
Grundskyld	kr.	5.429
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	60
Fællesudgifter	kr.	28.683
Grundfond	kr.	1.421
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.831

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
I alt	kr.	2.365.950

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

Adresse: Vejledalen 54, 3. tv, 2635 Ishøj Kontantpris: kr. 2.350.000	Sagsnr.: 135-0650 Ejerudgift/md.: kr. 3.486	Dato: 19.11.2026

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. 7: hovedstol kr. 26.800 Nr. 8: hovedstol kr. 929.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 6 / 954
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

Fællesfaciliteter
Fællesvaskeri

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