

**REAL**



## Vejlebrovej 91, 2. 28., 2635 Ishøj

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>61</b>
Kontant	<b>1.775.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.180</b>		
Byggeår	<b>1975</b>	Energimærke	<b>C + C</b>

Sagsnr. **135-0569**

**RealMæglerne Vallensbæk ApS**

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / [www.realmæglerne.dk/vallensbaek](http://www.realmæglerne.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: Vejlebrovej 91, 2. 28, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 135-0569  
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.04.2026



### Stor 2 værelses ejerlejlighed med altan

#### OMRÅDE:

Denne ejerlejlighed er placeret centralt i det skønne Ishøj. Med kort gå afstand til grønne rekreative områder og Vejleå. Her er du også tæt på gode shopping muligheder i Ishøj Stationscenter, svømmehal og kulturcenter. Derudover ligger skole og institutioner også i kort afstand til lejligheden. Ejendommen er beliggende i et fredeligt kvarter og via stisystemer har du blot omkring 1 kilometer til stranden og lystbådehaven. Samtidigt kommer du til at bo i gåafstand til S-tog Stationen, hvorfra du kan nå København Centrum på ca. 15 minutter.

#### EJENDOMMEN:

Løbende vedligeholdt ejendom fra 1975 med blandt andet dørtelefon, depotrum og store altaner. God og sund ejerforening.

#### LEJLIGHEDEN:

Lejligheden har en god planløsning og med sine 61 kvm velfordelte kvadratmeter rummer den let singlen eller parret. De store vinduespartier sørger for et godt lysindfald i stuen.

Lejligheden byder på rummelig entre. Pænt badeværelse med fliser og badekar. Lyst værelse med god plads til dobbeltseng og klædeskab. Køkken med god bord- og skabsplads. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den store stue hvorfra der er udgang til stor og solrig altan i hele lejlighedens bredde.

#### 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

Adresse: Vejlebrovej 91, 2. 28, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 135-0569  
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.04.2026



Køkken



Stue



Alrum



Stue



Adresse: Vejlebrovej 91, 2. 28, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 135-0569  
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

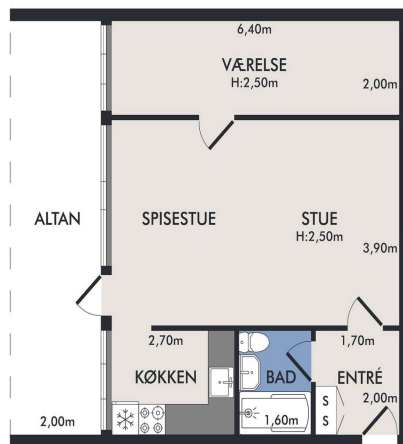
Dato: 10.04.2026



Badeværelse



Alrum



Plantegning

Adresse: Vejlebrovej 91, 2. 28, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 135-0569  
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	5io Tranegilde By, Ishøj m.fl.
BFE-nr.:	236125
Ejerl. Nr.:	28
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	57 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	57 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	61 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.650.000
Grundværdi:	1.029.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.320.000
Grundlag for grundskyld:	823.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. 9: 02.02.2017 - Deklaration om vandledninger i Ishøj Kommune

**Planer**

Kommuneplan 1.B.16 - Gildbroterrasserne  
Lokalplan 15 - Gildbroterrasserne, Køge Bugt Uddannelsescenter

Tilbehør:

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

Uden ansvar for sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Vejlebrovej 91, 2. 28, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 135-0569  
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

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. 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.544 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften til varme andrager a'conto kr. 212,00,- pr. måned og udgiften til vand andrager a'conto kr. 175,10,- pr. måned.

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 + C



Adresse: Vejlebrovej 91, 2. 28, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 135-0569  
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.732	Kontantpris	kr.	1.775.000
Grundskyld	kr.	5.351	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.550
Fællesudgifter	kr.	14.052	I alt	kr.	1.787.550
Skadedyrsbekæmpelse (anslået)	kr.	25			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.160			

**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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.752 md. / 117.022 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.850 md. / 94.200 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Vejlebrovej 91, 2. 28, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 135-0569  
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Fordelingstal**

Admin: 57 / 22700

Tinglyst: 57 / 22700

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Depotrum

**Fællesfaciliteter**

Fællesvaskeri, parkeringsplads, mulighed for leje af carport og selskabslokale, Clever lade-standere kan benyttes af ejerforeningens beboere med registrering af bilen og Clever abonnement.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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