



REAL

Vejlebrovej 83, 3. 169, 2635 Ishøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	107
Kontant	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.782		
Byggeår	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0618**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / 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: Vejlebrovej 83, 3. 169, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0618
Ejerudgift/md.: kr. 3.782

Dato: 24.06.2026



Meget lys og indbydende lejlighed - med hele 2 altaner

EJENDOMMEN:

Løbende vedligeholdt ejendom fra 1976 med blandt andet dørtелефон, depotrum og store altaner. God og sund ejerforening. Bemærk lave ejerudgifter.

LEJLIGHEDEN:

Lejligheden har en særdeles god planløsning de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald i stuen.

Lejligheden byder på lys og rummelig entre med indbygget skab. Flot badeværelse med separat bruseniche. Flere lyse værelser der kan fordeles efter behov. Fra det ene værelse er der udgang til altan i hele lejligheden bredde. Dejligt køkken med god bord- og skabsplads, fine hårde hvidevarer og den skønneste udsigt. Fra køkkenet har du adgang til stuen hvor der både er plads til spisebord og sofagrube. Fra stuen er udgang til stor og solrig altan i hele lejlighedens bredde.

2 store altaner og herlig udsigt:

Lejligheden har hele 2 altaner, så solen kan nydes fra morgen til aften. Da lejligheden er øverst beliggende, har den en herlig og ugeneret udsigt.

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 83, 3. 169, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0618
Ejerudgift/md.: kr. 3.782

Dato: 24.06.2026



Badeværelse



Stue



Køkken



Køkken



Stue



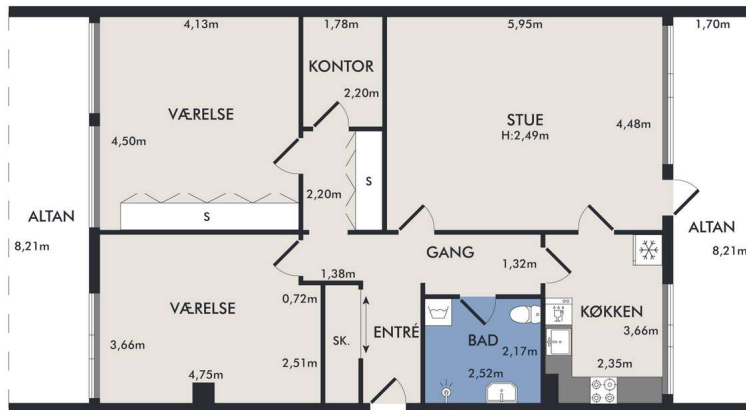
Stue



Adresse: Vejlebrovej 83, 3. 169, 2635 Ishøj
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0618
 Ejerudgift/md.: kr. 3.782

Dato: 24.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vejlebrovej 83, 3. 169, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0618
Ejerudgift/md.: kr. 3.782

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	5iø Tranegilde By, Ishøj m.fl.
BFE-nr.:	230695
Ejerl. Nr.:	169
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.706.000
Grundværdi:	1.708.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.164.800
Grundlag for grundskyld:	1.366.400

Arealer**

Tinglyst areal:	103 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	103 m ²
BBR-boligareal:	107 m ²

** 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: 20.05.1974 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 03.07.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 12.09.1986 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 02.04.1997 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægt ang. opsætning af vand- målere mv
- Nr. 5: 26.11.1998 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægt ang. haver, hække, låger m.m.
- Nr. 6: 07.06.2005 - anm hæftelser Tillæg til vedtægt ang. markiseopsætning og varmt vand.
- Nr. 7: 02.02.2017 - Deklaration om vandledninger i Ishøj Kommune
- Nr. 9: 03.03.2022 - Vedtægter for Ejerforeningen Gildbroterrasserne

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):

Emhætte, Ovn (Gorenje, 2021), Komfur (Voss, 2021), Indbyggede skabe i entré og soveværelse

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 83, 3. 169, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0618
Ejerudgift/md.: kr. 3.782

Dato: 24.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.356 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

A'conto varme pr. måned 1.113,00 kr. - årligt 13.356,00 kr.
A'conto vand pr. måned 978,50 kr. - årligt 11.742,00 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vejlebrovej 83, 3. 169, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0618
Ejerudgift/md.: kr. 3.782

Dato: 24.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.040	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.882	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Fællesudgifter	kr.	25.404	I alt	kr.	3.517.850
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	60			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.386			

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 83, 3. 169, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0618
Ejerudgift/md.: kr. 3.782

Dato: 24.06.2026

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. 10: hovedstol kr. 1.657.000
Nr. 11: hovedstol kr. 316.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 103 / 22700

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum 169

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri, P-plads, Dørtelefon, Legeplads, Tørrerum, Cykelkælder

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