



REAL

Vildtbaneparken 91, 2635 Ishøj

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	134
Kontantpris	3.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.076	Grund m2	220
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0369**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vildtbaneparken 91, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 135-0369
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

SKØN BOLIG – CENTRALT I ISHØJ

Velkommen til et af Ishøj's mest eftertragtede områder, hvor du finder dette dejlige rækkehus beliggende på en lukket vej. Her er du i **kort gåafstand til Ishøj Bycenter og S-tog**, Ishøj Havn, Strandparken, den skønne badestrand og ikke mindst skønne naturarealer. Her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

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

Nyere vinduer

Ejendommen er opført i mursten og er løbende vedligeholdt. Taget er et fint tagpap tag, samt der er gode og nyere termovinduer. Ejendommen byder endvidere på en indbydende og flisebelagt indkørsel og stor carport. Ejendommen er opført i 1973.

Lys, luft og store rum

Indenfor er stilen lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald. Boligen har en god planløsning og de 134 kvadratmeter, som er fordelt på stueplan og førstesal, giver en god balance mellem fællesrum og private zoner.

Stueplan – hjemmets hjerte

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: Vildtbaneparken 91, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 135-0369
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 30.01.2026



Ejendommen



Køkken



Bryggers



Køkken



Badeværelse



Gang



Adresse: Vildtbaneparken 91, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 135-0369
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	5 ai Tranegilde By, Ishøj
BFE-nr.:	2131347
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	220 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	38 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.07.1969 lbnr. 7818-11-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerfr mv, færdselsret mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst
pantstiftende. Filnavn: 11_L_434
Nr. 2 lyst d. 21.11.1969 lbnr. 12232-11 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv,
Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 11_L_434
Nr. 4 lyst d. 19.08.2015 lbnr. 1006658039 Filnavn:
c2820712-766e-4b21-b4ce-276dabe7d832

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.647.000 kr.
Grundværdi:	2.252.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.117.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.801.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vildtbaneparken 91, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 135-0369
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vildttbaneparken 91, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 135-0369
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	10.800	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	15.415	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	5.413	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.750		kr.	3.324.717
Grundejerforening - anslået	kr.	500	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	33	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		36.911			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.682 md./ 212.180 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.358 md./ 172.298 år v/25,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Vildtbaneparken 91, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 135-0369
Ejerudgift/md.: kr. 3.076

Dato: 30.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.326.361	1.405.404	1.332.306	DKK	2,44	42.891	24,25	3,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Emhætte - mrk. Siemens (2015), Kogeplade induktion - mrk. Siemens (2015), Ovn - mrk. Siemens (2021),

Køleskab - mrk. Siemens (2021), Fryser - mrk. Beko (2015), Opvaskemaskine - mrk. Siemens (2023),

Vaskemaskine - mrk. Siemens (2021), Tørretumbler kondens - mrk. Siemens (2020)

I øvrigt medfølger også:

Lameller i stue, køkken og soveværelse (2015-2020)

Skabe i soveværelse på 1.sal (2017)

Skabe i kontor/ekstra værelse (2020)

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

▼