



REAL

Vejlebrovej 83, 1. 158, 2635 Ishøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	56
Kontant	1.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.122	Altan	Ja
Byggeår	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **222L1252**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 21.04.2026



Velkommen til Vejlebrovej 83, 1. 158. – en indbydende bolig med en attraktiv beliggenhed i Ishøj, hvor hverdagens bekvemmeligheder og naturskønne omgivelser går hånd i hånd.

Her får du en veldisponeret lejlighed på 56 m², der er fordelt på 2 gode værelser. Boligen byder på en funktionel planløsning med plads til både ophold og privatliv, hvilket gør den ideel for både singler, par eller som forældre køb. Som en ekstra bonus får du en dejlig, solrig sydvendt altan, hvor du kan nyde solen det meste af dagen – perfekt til afslapning, morgenkaffen eller hyggelige aftener.

Her får du en bolig, der er ideel for dig, der ønsker nem adgang til byen uden at gå på kompromis med ro og grønne områder. Med offentlig transport lige i nærheden kan du nå indre København på små 20 minutter, hvilket gør boligen perfekt for pendlere eller dig, der ønsker at kombinere byliv med afslappede omgivelser. Samtidig er der gode forbindelser til både tog og bus, hvilket gør hverdagen både fleksibel og nem.

Området byder på skønne, grønne arealer, hvor du kan nyde gåture, løbeture eller blot slappe af i det fri. Både Vallensbæk Strand og Ishøj Strand ligger inden for gåafstand fra boligen, hvilket giver dig en helt særlig mulighed for at nyde strandlivet i hverdagen. Her kan du tage en frisk morgendukket, gå en tur langs vandet eller nyde solen i naturskønne omgivelser. De nærliggende stisystemer og parker gør det samtidig let at komme ud og være aktiv i det fri.

Boligen er en del af et velfungerende område med gode faciliteter, indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner i nærheden, hvilket gør den særligt attraktiv for både singler, par og børnefamilier. Her får du en hverdag, hvor alt er inden for rækkevidde, og hvor du nemt kan få logistikken til at gå op.

Kombinationen af den centrale beliggenhed, de naturskønne omgivelser og den nemme adgang til offentlig transport gør denne bolig til et oplagt valg for både førstegangskøbere, par og investorer.

Her får du kort sagt en bolig med en attraktiv placering, hvor du er tæt på det hele – både byen, stranden, naturen og hverdagens nødvendigheder.

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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Vejlebrovej 83, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 21.04.2026



Køkken



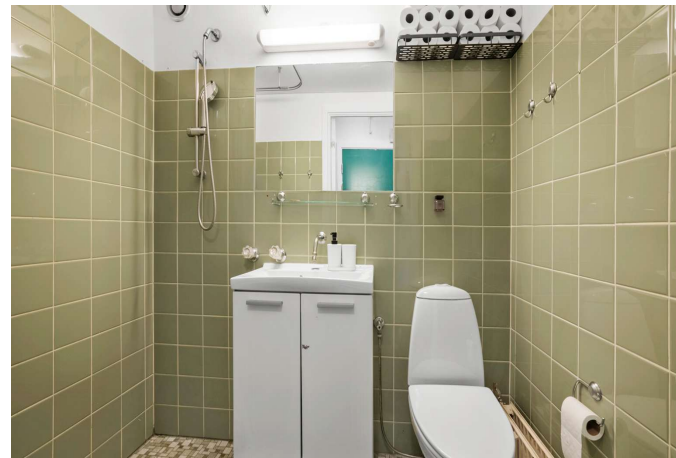
Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Vejlebrovej 83, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

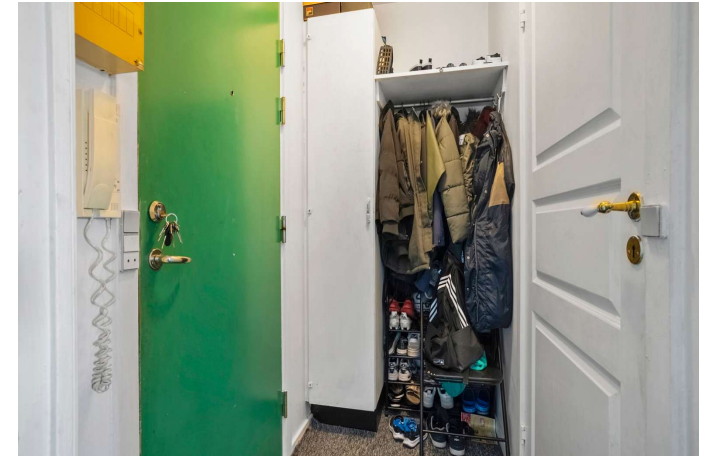
Dato: 21.04.2026



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Vejlebrovej 83, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 21.04.2026



Ejendommen



Ejendommen

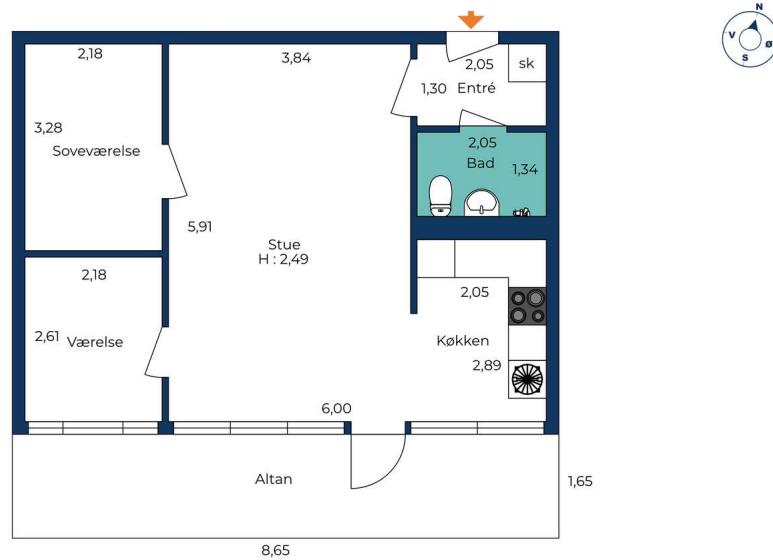


Område

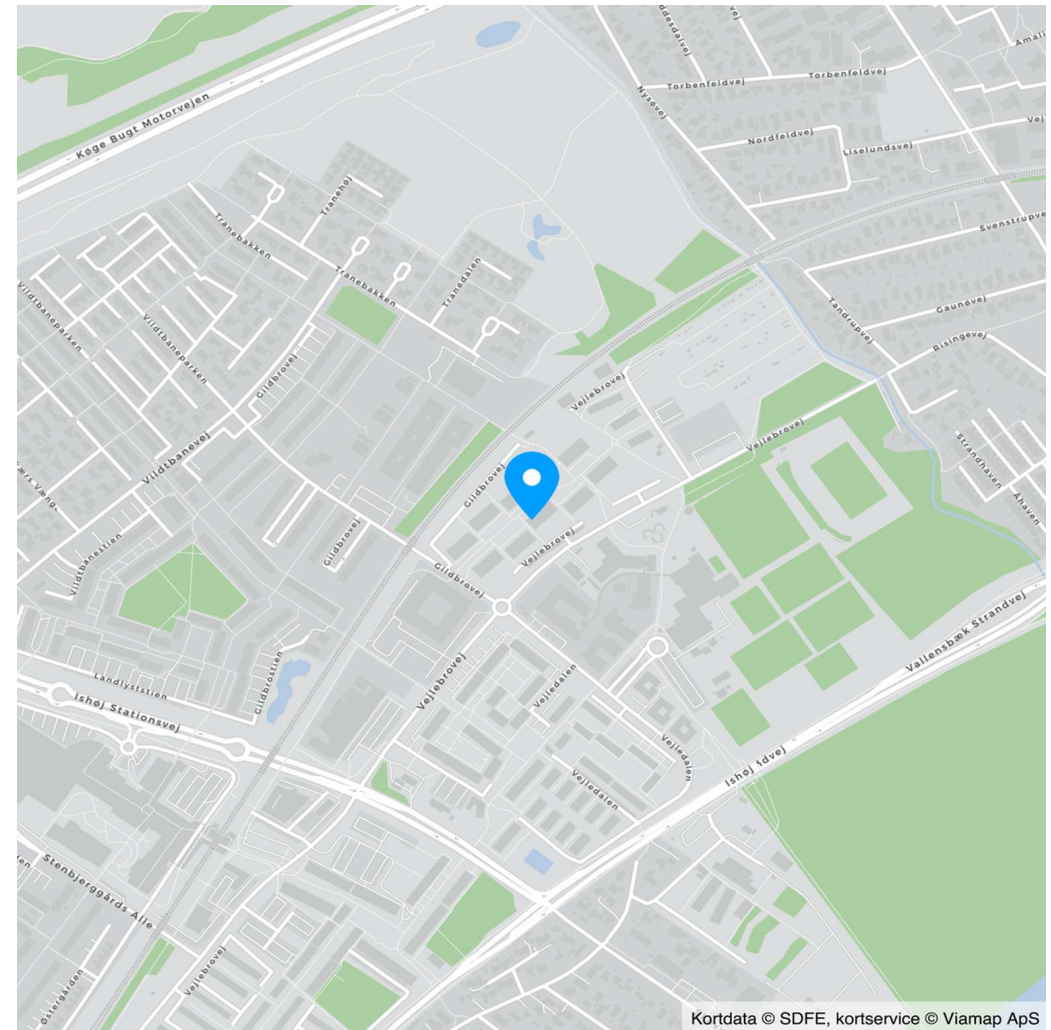
Adresse: Vejlebrovej 83, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Vejlebrovej 83, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	5iø Tranegilde By, Ishøj m.fl.
BFE-nr.:	237053
Ejerl. Nr.:	158
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.424.000
Grundværdi:	866.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.139.200
Grundlag for grundskyld:	692.800

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
BBR-boligareal:	56 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. 8: 02.02.2017 - Deklaration om vandledninger i Ishøj Kommune
- Nr. 11: 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):

Afventer oplysninger

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, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 21.04.2026

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede.
Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Husdyr
afv. ejerforening

Udlejning
afv. ejerforeningen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. X p.a.
Vand betales a/c med kr. X p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. X, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vejlebrovej 83, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.810	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.503	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Rottebekæmpelse anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr til EF, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter anslået	kr.	15.000	Debitorskifte af sikkerhed til EF, anslået	kr.	4.950
			I alt	kr.	1.915.700

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. 25.463

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.353 md. / 124.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.334 md. / 100.004 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: 08.04.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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, 1. 158, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 222L1252
Ejerudgift/md.: kr. 2.122

Dato: 21.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator	0	21.04.2026

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 52 / 22700

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret: Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter: Fællesvaskeri, legeplads

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.