



REAL

Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	195
Kontantpris	7.150.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.368	Grund m2	1.054
Byggeår/ombygget	1974/1979	Energimærke	B

Sagsnr. **223V8369**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.150.000

Sagsnr.: 223V8369
Ejerudgift/md.: kr. 4.368

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Man føler sig hensat til sydlige himmelstrøj når man møder denne eksklusive 1½-plans liebhaverbolig på hele 195 m² med pool og privat ferieoase. - Denne skønne ejendom er totalt renoveret og skabt til dig, der ønsker andet end blot 4 vægge. Her finder du moderne design, plads til samvær og et udeområde, der er forvandlet til noget helt specielt.

Det åbne køkken står i smukt samspil med husets øvrige materialer og stil. I både stuen og køkken, lukker de store vinduespartier haven og lyset ind. Huset er moderniseret fra ende til anden i lækre moderne materialer, hvor intet er overladt til tilfældighederne. Planløsningen er gennemtænkt med 4 gode værelser, der giver plads til familien, hjemmekontoret eller gæster. Hertil kommer 2 flotte badeværelser, hvoraf det ene forkælder med et badekar. - Perfekt til afslapning.

Samtidigt er der god opbevaringsplads, så hjemmet er lige så praktisk som det er indbydende. - Huset kombinerer eksklusivitet og funktionalitet, og den lyse åbne atmosfære, gør boligen yderst attraktiv. Udeområdet er helt unikt og skal opleves! Her danner den smukke pool, centrum for hyggelige stunder, afslapning og sociale arrangementer under åben himmel. Rundt i haven finder man flere hyggelige terrasser med charmerende indretning, der indbyder til alt fra rolige kaffepauser, til lange sommeraftener med familie og venner. I haven finder du tillige et smukt udekøkken i valnøddetræ, et isoleret udhus / værksted samt en dobbelt carport.

Her får du en liebhaverbolig, hvor komfort, kvalitet og feriestemning går hånd i hånd og klar til at danne rammen om dit næste kapitel.

I Ejby, hvor der er "højt til loftet", bor du i bekvemmelig afstand til skole, daginstitution, lokal købmand, offentlig transport, Let-Bane fra oktober 2025, grønne områder med fodboldbaner, idrætshal, spejderhytte og ikke mindst det rekreative område ved Ejby Mose. - Hvornår skal vi ses ?

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: Paul Hallberg

Adresse: Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.150.000

Sagsnr.: 223V8369
Ejerudgift/md.: kr. 4.368

Dato: 17.10.2025



Overdækket terrasse



Køkken



Stue



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.150.000

Sagsnr.: 223V8369
Ejerudgift/md.: kr. 4.368

Dato: 17.10.2025



Gang



Værelse



Stue



Indendørs



Badeværelse



Repos

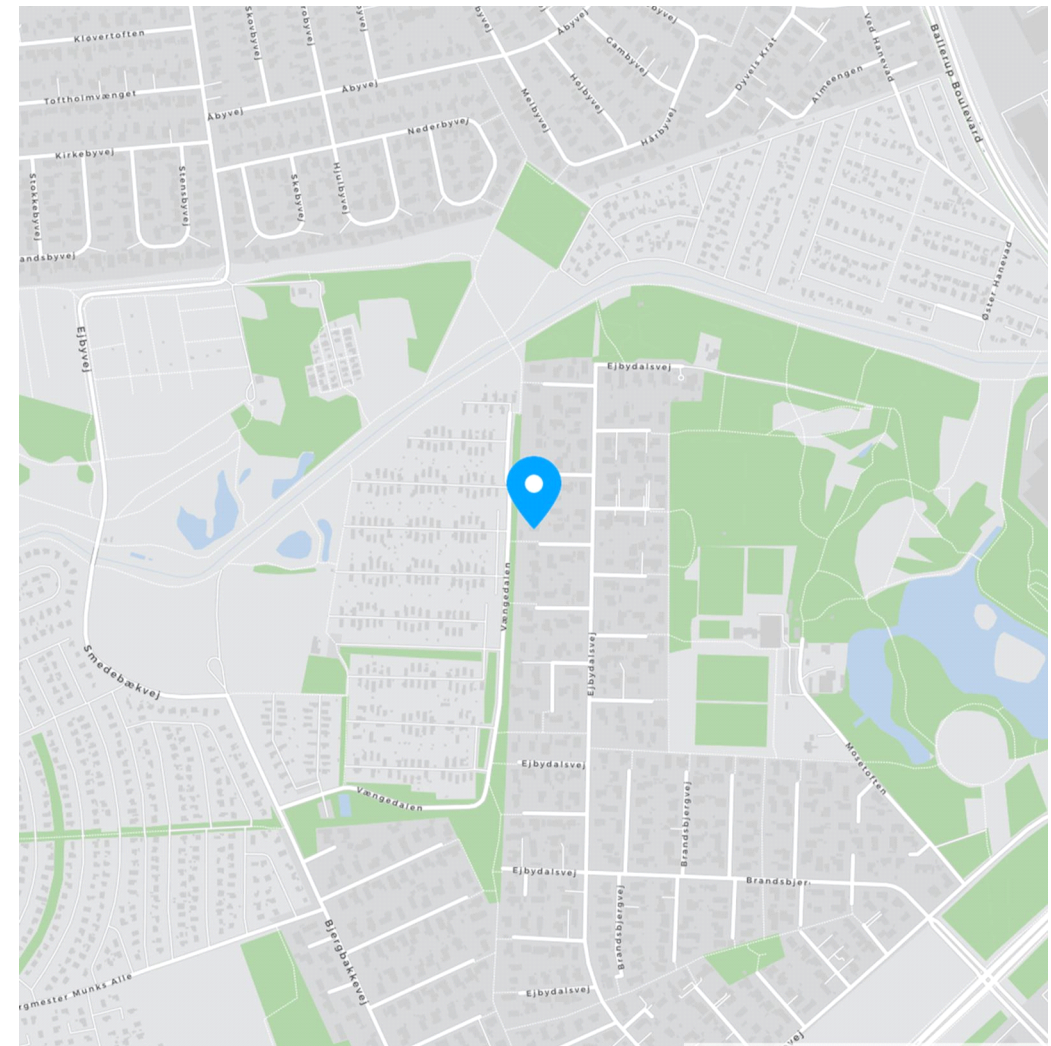
Adresse: Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.150.000

Sagsnr.: 223V8369
Ejerudgift/md.: kr. 4.368

Dato: 17.10.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.150.000

Sagsnr.: 223V8369
Ejerudgift/md.: kr. 4.368

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8 PR Ejby By, Glostrup
BFE-nr.:	2117505
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1974/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.167.000 kr.
Grundværdi:	3.426.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.133.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.740.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.054 m ²
- heraf vej	2 m ²
Boligareal i alt:	195 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	83 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.05.1938 - Dok om vejret mv
Nr. 2 lyst d. 19.04.1939 - Dok om medlemsbidrag 20 kr årlig, Resp lån i off midler,
Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 3 lyst d. 21.11.1972 - Dok om visse forpligtigelser i forbindelser med
udstykningsagen

Lokalplan:

Plan - for kolonihaverne i Ejby
Plan - Område omkring Ejby Mose

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

Plan - Kolonihaveområde i landzone nordvest for Ejby Landsby
Plan - Parcelhusområde ved den nordlige del af Ejbydalsvej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by

Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR33

Tilbehør:

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

Ovn: Damp Bosch, Kogeplade: Eico, Emhætte: Elica, Mikroovn: Siemens, Køleskab: Siemens, Fryser: LG, Opvaskemaskine: AEG,
Vaskemaskine: LG, Tørretumbler: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.150.000

Sagsnr.: 223V8369
Ejerudgift/md.: kr. 4.368

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring Storkøbenhavn
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.150.000

Sagsnr.: 223V8369
Ejerudgift/md.: kr. 4.368

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.081	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.150.000
Grundskyld	kr.	17.815	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	7.874	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	44.750
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	7.208.029
Rottebekæmpelse 2025	kr.	353	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.		
Grundejerforeningen 2025	kr.	800			
Renovation 2025	kr.	3.854			
Ejerudgift i alt 1 år		52.421			

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.706 md./ 452.472 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.787 md./ 369.449 år v/25,40%
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 3 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: 14.10.2025
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: Ejbydalsvej 207, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.150.000

Sagsnr.: 223V8369
Ejerudgift/md.: kr. 4.368

Dato: 17.10.2025

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	2.338.821	2.338.821	1.853.208	DKK	1	117.420	25,00	3,60			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Brandsbjerg Nord

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Anden hæftelse, byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Vedr. brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere.

Sælger oplyser at brændeovnen er fra 2019.

Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at

brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Kabel TV

Der er i grundejerforeningen mulighed for tilslutning til kabel TV. Der er ingen tilslutningspligt. Evt. abonnement aftales og betales individuelt mellem den enkelte husejer og udbyder.

Sælger er pt. tilmeldt årlige pakke til kr. 5.050. Der gøres opmærksom på, at der er et opsigelsesgebyr på ca. 900 kr. Hvis en eventuel køber ønsker Kabel TV opsagt, skal de være obs på, at der stadigvæk skal betales til drift og vedligehold af anlægget.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning D - Brændeskur, bygning E - Skur og Swimmingpool ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

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.