



REAL

Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	92
Kontantpris	4.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.736	Grund m2	87
Byggear	2003	Energimærke	B

Sagsnr. **1440279**

RealMæglerne Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Salgsopstilling

RealMæglerne Hanne Løye

CVR-nr. 13726833

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg

Tlf. 38346500 / 2000@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hanneloye

REAL

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: Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 1440279
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

HVIDOVRE FILMBYEN - ET HELT SÆRLIGT KVARTER.

Flot, klassisk enderækkehus fra år 2003 attraktivt beliggende i grønne og rolige omgivelser. Ejendommen er løbende blevet opdateret så den fremstår flot og indbydende. Sælger har bl.a. lavet et nyere tegltag år 2019, nye vinduer og døre i år 2020/21.

Kvarteret er børnevenligt, næsten uden trafik, her oplever I, at bo et fantastisk mini-samfund, som byder på talrige rækkehuse, som huser mange børnefamilier

Det er ikke mange skridt, der adskiller jer fra Quark Naturcenter og den smukke natur, der omkranser stedet. I har derfor altid nem adgang til naturrige udflugter og spændende oplevelser, mens også bussen, dagtilbud og skole kan nås til fods. I har ligeledes indkøbsmuligheder og Avedøre Station med S-togforbindelser inden for gåafstand, mens kysten ved Brøndby Strand er en kort cykeltur væk.

Foran ejendommen kan solen nydes på en lille ugeneret terrasse, herudover adgang til muret udhus til opbevaring. Ejendommen byder i stueplan på, entre, et dejligt lyst køkken/alrum (køkkenet er fra år 2017) med udgang til en skøn vestvendt terrasse, hertil lækkert badeværelse fra år 2017 med skabsarrangement og bruseniche med rainshower og en godt bryggers med vaskemaskine og tumbler. Veldisponeret første sal, med to fine børneværelser samt stort soveværelse.

Terrassen mod vest, vender ud mod de hyggelige fællesarealer, og på jeres terrasse kan I nyde solen og udsigten til børnene, der leger på græsplænen.

Bemærk, energimærke B, billig varmeudgift og ejerudgift.

Velkommen til Gammel Bygade 3A.

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: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 1440279
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 08.10.2025



Badeværelse



Køkken



Spisekøkken



Soveværelse



Spisestue



Kontor

Adresse: Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 1440279
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 08.10.2025



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

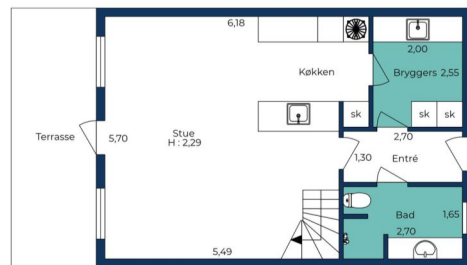


Ejendommen

Adresse: Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.795.000

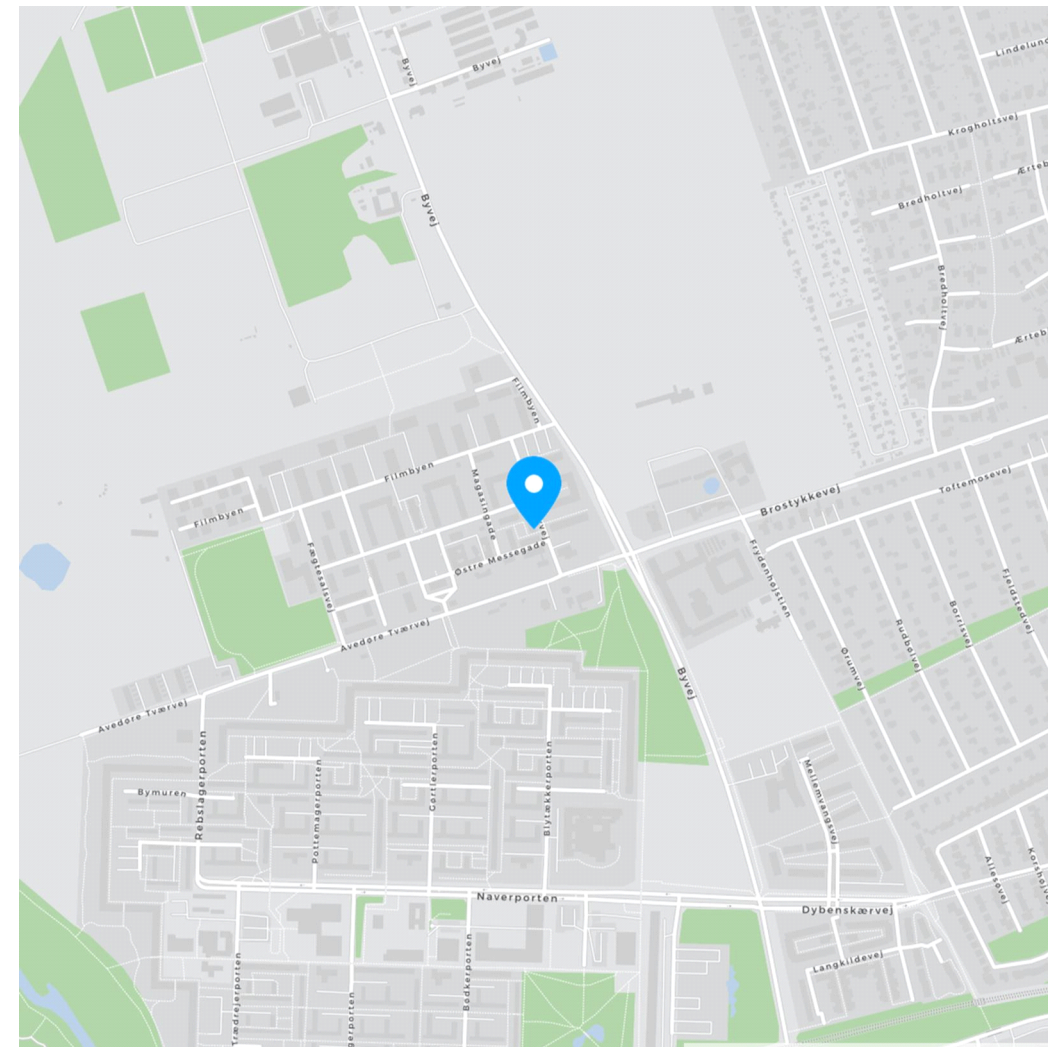
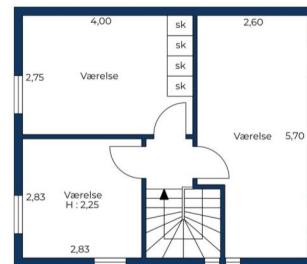
Sagsnr.: 1440279
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 08.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



REAL

Adresse: Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 1440279
 Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	2 dæ Avedøre By, Avedøre
BFE-nr.:	9359957
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offenlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.640.000 kr.
Grundværdi:	1.289.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.912.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.031.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	87 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	38 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	5 m ²
Udhus:	5 m ²

* 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. 20.12.2001 lbnr. 14255-07-S0001 Tillægstekst Vedtægter for "Grundejerforeningen Avedørelejren". Tillige lyst pantstiftende.
 Nr. 2 lyst d. 01.08.2003 lbnr. 12741-07 Tillægstekst Dekl. ang. grundejerforening, vedligeholdelse af fællesarealer m.v.
 Nr. 3 lyst d. 03.11.2003 lbnr. 17722-07 Tillægstekst Dok om grundejerforening, beplantning, forsyningsledninger m.v.

Lokalplan:

Plan - Avedørelejren

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Avedørelejren

Kommuneplanstrategi:

Plan - Det bæredygtige forstadsliv
 Plan - Planstrategi 2019
 Plan - Hvidovrestrategien

Spildevandsplan:

Kloakopland - 311

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Ovn Siemens - Kogeplade Leonard - Køle/fryseskab Integrate - Emhætte Elica - Mikroovn Siemens - Opvaskemaskine AEG - Vaskemaskine Samsung - Tørretumbler Miele jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 1440279
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.956 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Det bemærkes, at sælgers årsforbrug til varme er jf. energimærket.
Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug til vand 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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold
karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 1440279
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.851	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	6.703	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Renovation	kr.	2.230	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Rottebekæmpelse 2025	kr.	250	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Ejerforeningen incl. grundejerf. anslået	kr.	8.800	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Indskud til grundejerforeningen	kr.	2.000
			I alt	kr.	4.849.572
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		32.834			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.386 md./ 304.628 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.595 md./ 247.138 år v/26,12%
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: 03.10.2025
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: Gammel Byvej 3A, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 1440279
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 08.10.2025

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:

Ingen.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.687.321	1.828.217	1.796.668	DKK	3,15	119.552	22,50	2,95			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: E/F Messegården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Anden hæftelse fra 2001

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye

Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler! Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk