

Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**162**
Kontant	**6.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.278**	Grund m^2	**951**
Byggeår	**1975**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **223691071**

RealMæglerne Hallberg A/S
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

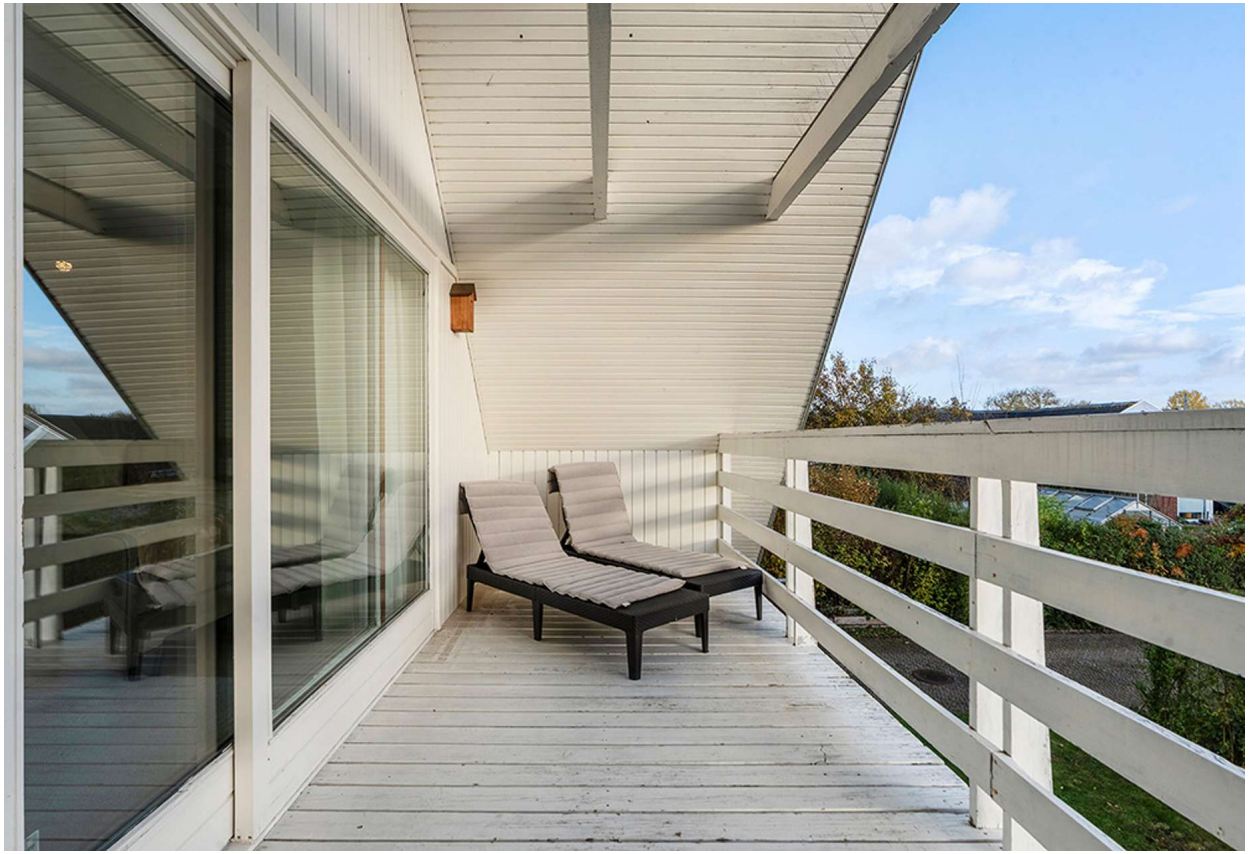
Salgsopstilling

*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: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 10.11.2026



Moderniseret familievilla på lukket villavej med skøn sydvestvendt have

Velkommen til Ejbydalsvej 231 – en flot og indbydende villa i to plan, beliggende for enden af en lukket villavej. Her får I en moderniseret og velholdt bolig med en god planløsning, lyse opholdsrum og en dejlig sydvestvendt have.

Stueplan:
I bydes velkommen i en rummelig entré med trappe til førstesalen. Herfra er der adgang til den store spisestue, som ligger i naturlig forbindelse med det flotte køkken med en stor køkkenø, der danner et skønt samlingspunkt for familien. I forlængelse af spisestuen finder I den hyggelige opholdsstue med et dejligt lysindfald. Stueplan byder desuden på et godt værelse, et nyere og flot moderniseret badeværelse samt et praktisk, moderniseret bryggers.

1. sal:
Førstesalen byder på en rummelig repos, et stort soveværelse med walk-in-closet og stor syvendt altan, samt yderligere to gode værelser med mange indretningsmuligheder. Herudover findes endnu et badeværelse, som gør boligen ideel til børnefamilien.

Udendørs:
Ejendommen ligger på en skøn sydvestvendt grund med gode græsarealer og en stor flisebelagt terrasse, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes. Derudover får I en praktisk carport.

Beliggenhed:
Med placeringen for enden af en lukket villavej får I rolige og trygge rammer om hverdagen, samtidig med at områdets faciliteter er inden for rækkevidde.

Alt i alt en flot og velindrettet familievilla, hvor moderne komfort, god plads og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. **En bolig, der skal opleves!**

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: Lars Ringsted

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

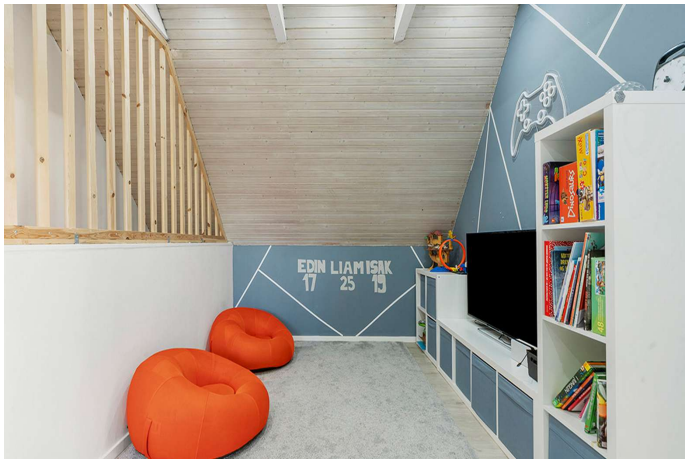
RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 10.11.2026

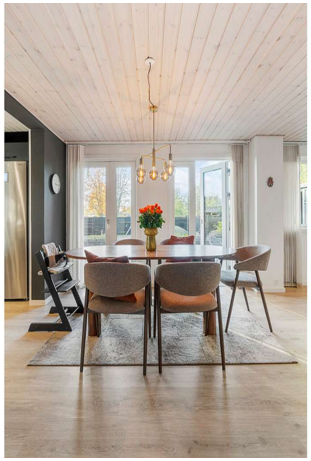












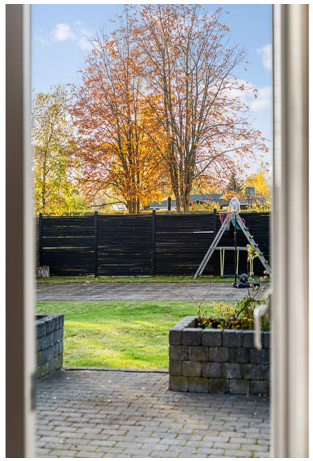
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

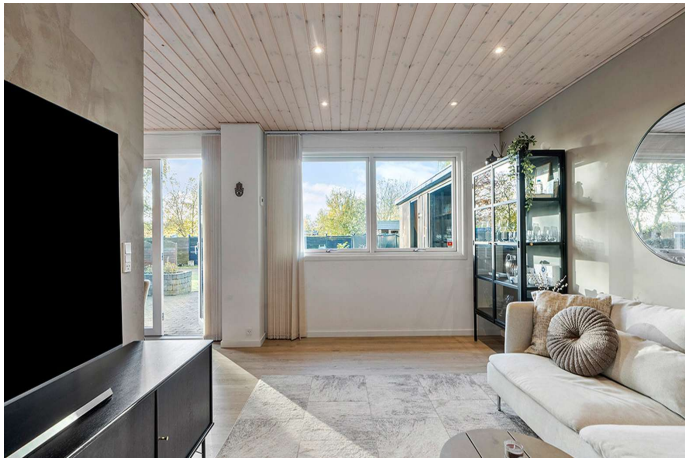
Dato: 10.11.2026













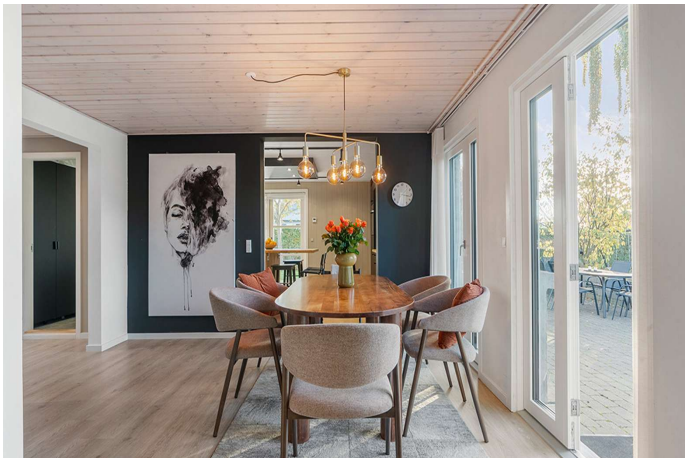
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

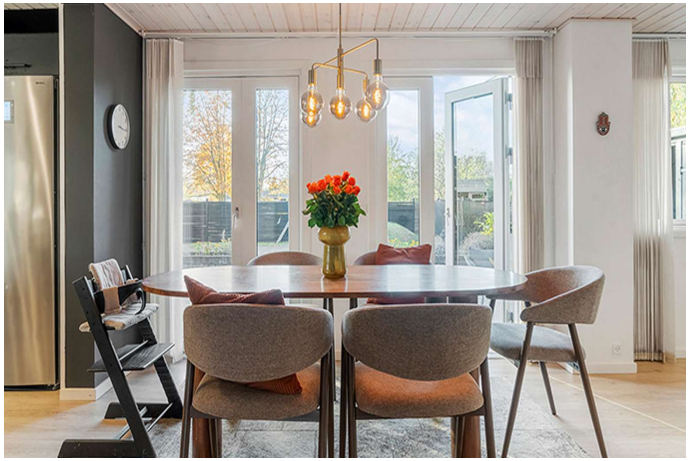
RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

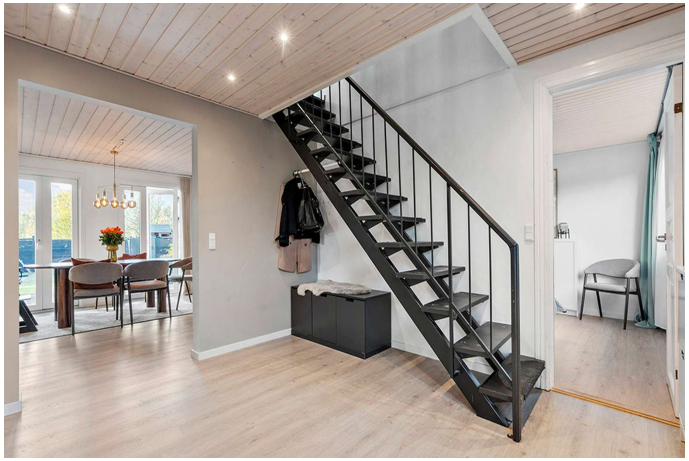
Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 10.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

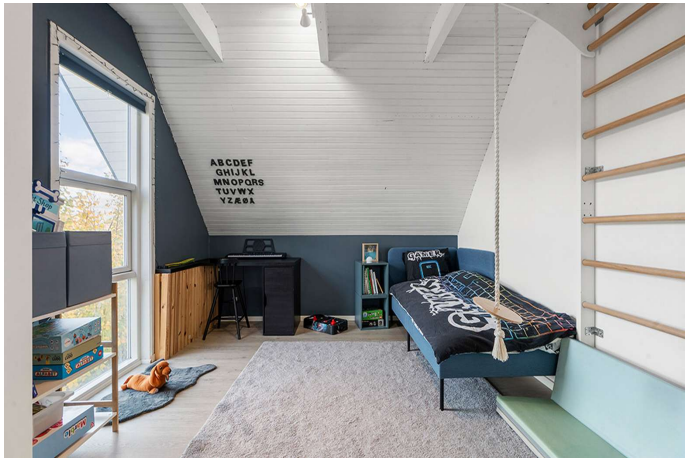
Dato: 10.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 10.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

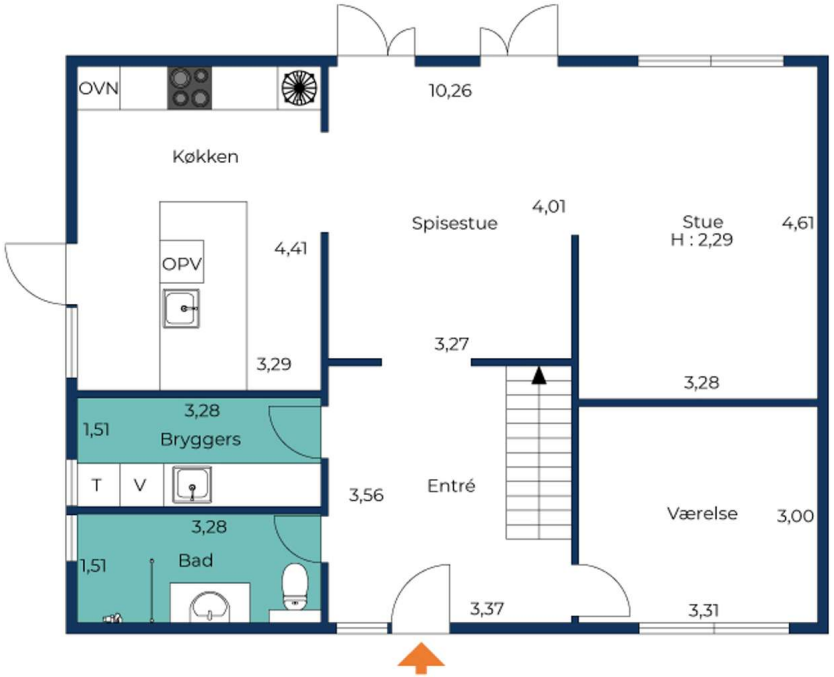
RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

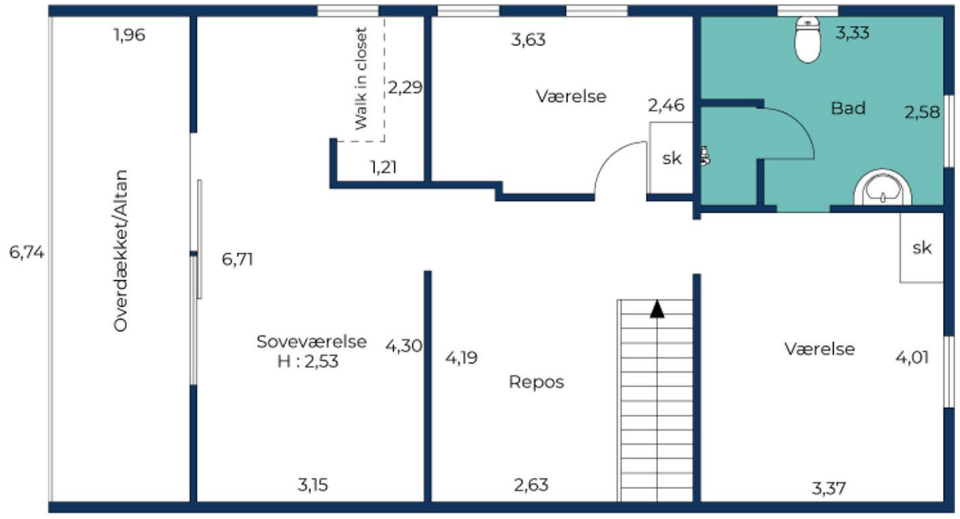
Dato: 10.11.2026

Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende plantegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8pd Ejby By, Glostrup
BFE-nr.:	2117492
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.916.000
Grundværdi:	3.266.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.932.800
Grundlag for grundskyld:	2.612.800

Arealer**

Grundareal:	951 m^2
Boligareal i alt:	162 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	19 m^2

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

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

Planer
Lokalplan E5 - Område omkring Ejby Mose

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

Sælgers oplysninger afventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 8.000 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Opvarmningsudgiften jf. fra energimærkets beregnede forbrug (2022) og udgør 49.600 kr. årligt (naturgas 46.900 kr. + el-gulvvarme 2.700 kr.).
Der er tale om et standardiseret forbrug, og den faktiske udgift kan afvige afhængigt af forbrugsvaner og aktuelle energipriser.
Eventuelle afvigelser mellem det beregnede forbrug og købers faktiske forbrug er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.057
Grundskyld	kr.	16.983
Rottebekæmpelse anslået	kr.	300
Husforsikring anslået	kr.	8.000
Renovation anslået	kr.	5.000
Grundejerforening anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.340

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	6.536.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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.

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.389 md. / 436.667 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.441 md. / 353.292 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 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.
AL Sydbank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Ejbydalsvej 231, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223691071
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 4.377.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Brandsbjerg Nord
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.



Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

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.