

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 195, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002176
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 8.5.2025



Beskrivelse:

Charmierende A-hus med parklignende have

En ganske særlig byggestil står side om side med en smuk og gammel have på en blind vej i Ejby, Glostrup. Det skønne A-hus rummer tre værelser, et køkken og en stue i forening, et bryggers og to badeværelser, og I får naturskønne omgivelser samt kort cykelafstand til alle tænkelige aspekter i hverdagen.

Stuen og køkkenet er tydeligt afgrænset, og alligevel er der åben forbindelse, så I føler en stor sammenhængskraft i opholdsmiljøet. Udtrykket er gennemgående og holdt i den oprindelige stil, og den særlige arkitektur giver en hyggelig rumfornemmelse samt masser af naturligt lys takket være de mange skråvinduer.

Foruden de fine opholdsrum finder I også et værelse samt et badeværelse i stueplan, der oplagt bliver forældrenes domæne, mens børnene kan indfinde sig på førstesalen i de to værelser, som har endnu et badeværelse mellem sig.

Der er noget helt særligt ved denne have, hvor gamle birketræer skyder højt til vejrs og sammen med den øvrige, meget afstemte beplantning skaber et henrivende og nærmest parklignende udtryk. Det elegante orangeri er endnu et yndet opholdssted.

De mange gode kvadratmeter ligger fortrinligt i et børnevenligt område. Vejen ender blindt, og få hundrede meter fra hoveddøren ligger Ejbyhallen, flere legepladser og imponerende naturområder såsom Ejby Mose, Svanesøen og Vestskoven. Også skole, indkøbsmuligheder og daginstitutioner bliver en del af nærmiljøet. Afslutningsvis er der under tre kilometer til S-toget ved Skovlunde Station.

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: Christian Sarring

Adresse: Ejbydalsvej 195, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002176
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 8.5.2025



Adresse: Ejbydalsvej 195, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002176
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 8.5.2025



Adresse: Ejbydalsvej 195, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002176
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 8.5.2025



Adresse: Ejbydalsvej 195, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002176
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 8bd Ejby By, Glostrup
BFE-nr.: 2117172
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1975 / 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.882.000,00
Grundværdi: 3.421.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.905.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.736.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	983 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	126 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	51 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
-heraf Carport	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.5.1938 Dok om vejret mv
19.4.1939 Dok om medlemsbidrag 20 kr årlig, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
21.11.1972 Dok om visse forpligtigelser i forbindelser med udstykningssagen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Brandsbjerg Nord
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Siemens
type: Keramisk komfur plade mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Blomberg
type: Køleskab mærke: Bauknecht
type: Opvakemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Whirlpool bemærkninger: ældre dato
type: Skabsfryser mærke: AEG

Siemens hvidevarer ca fra 2005 - men andet af ældre dato.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ejbydalsvej 195, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002176
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 8.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 19.400,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

udregnet fra ejendommens 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Fjernvarme:

Iflg. oplysninger fra Glostrup Forsyning er det muligt at få fjernvarme på ejendommen.

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.

Adresse: Ejbydalsvej 195, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002176
 Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 19.918,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld	kr. 14.231,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.551,00
Husforsikring	kr. 10.212,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Renovation, anslået	kr. 3.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 415,21	I alt	kr.	4.535.901,00
Grundejerforening	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.076,77			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.696 md./ 296.352 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.931 md./ 239.168 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 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: 8.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ejbydalsvej 195, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002176
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 8.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

P.t. ukendt - afventer grundejerforeningsbesvarelse.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,50			0				