

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Løgumvej 11, 2610 Rødovre

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>217</b>
Kontant	<b>11.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>6.341</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>803</b>
Byggeår/ombygget	<b>1946/2021</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **222V1350**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/rødovre](http://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: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026



Denne unikke muremestervilla på hele 315 etagemeter fordelt over tre etager er gennemgribende moderniseret i 2021 med stor respekt for husets oprindelige sjæl og håndværk. Smukke trædetaljer, elegante fliser og eksklusive materialevalg skaber en rød tråd gennem hele boligen. Husets tidligere ejer var smed, hvilket tydeligt ses i de mange specialfremstillede detaljer, herunder de flotte gelændere og det smukke hegn, som omkranser ejendommen.

Man bydes velkommen i en stor og lys entré med imponerende loftshøjde og et fantastisk lysindfald fra ovenlysvinduer samt det karakteristiske runde gavlvindue. Herfra er der adgang til to værelser og et badeværelse, inden boligen åbner sig op i det store sydvendte køkken-almrum. De imponerende gulv-til-loft-vinduespartier på gavlen skaber en fantastisk forbindelse mellem bolig og have og lader dagslyset strømme ind. I forlængelse heraf finder man et kontor samt den smukke snedkerfremstillede trappe til førstesalen.

På førstesalen finder man to store soveværelser med indbyggede skabe. Det ene værelse har fransk altan, mens det andet byder på en hyggelig alkove. Langs gangen sørger ovenlysvinduerne for et behageligt lysindfald, og etagen rummer desuden endnu et badeværelse.

Kælderen på 98 m<sup>2</sup> har egen indgang og fremstår som en integreret del af boligen. Her finder man bryggers, et stemningsfuldt vinrum med plads til den store vinsamling, husets tredje badeværelse samt to store disponible rum med god loftshøjde og mange anvendelsesmuligheder.

Ejendommen er beliggende på en 803 m<sup>2</sup> stor grund, hvor haven primært vender stik syd. Her er der skabt flere hyggelige opholdsmiljøer, så solen kan nydes dagen igennem. Til ejendommen hører desuden en dobbelt garage med elporte, og det smukke smedejernshegn understreger den høje kvalitet, som kendetegner hele ejendommen.

En sjældent udbudt villa fra 1946. nænsomt ombvøet i 2021.

### 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.

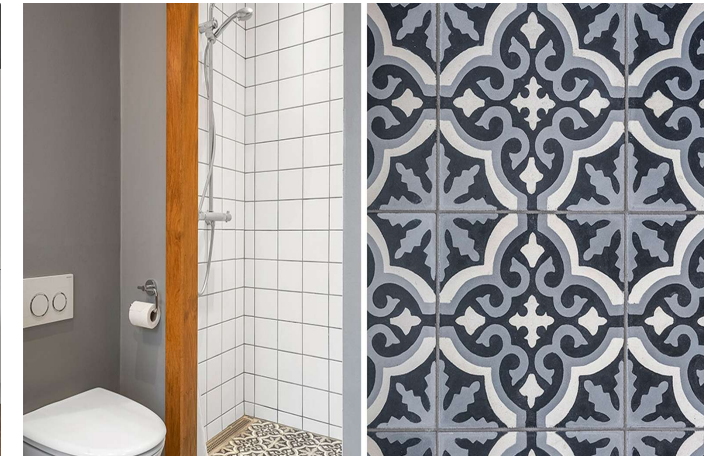
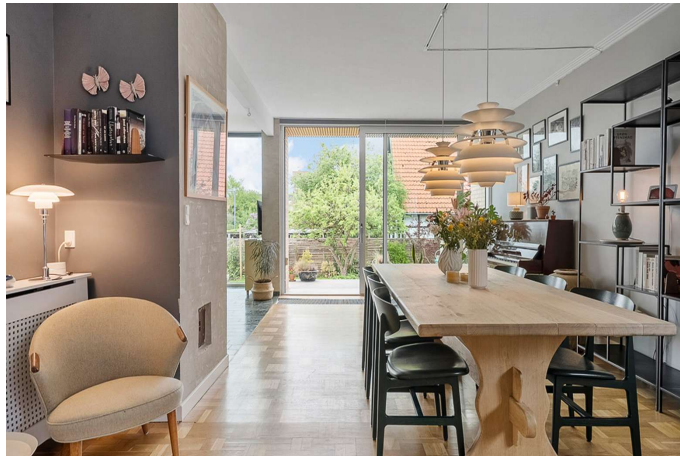
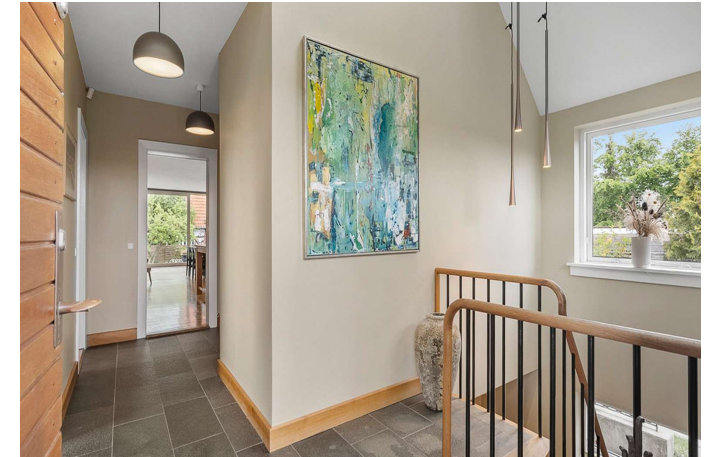
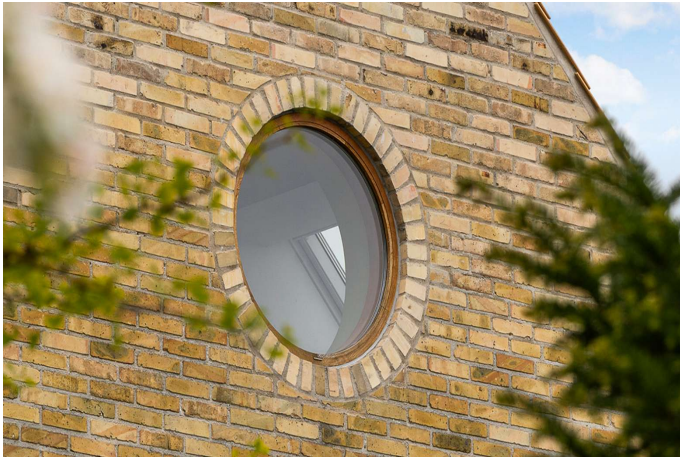
Ansvarlig ejendomsmægler: Sofus Ventegodt Liisberg



Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026

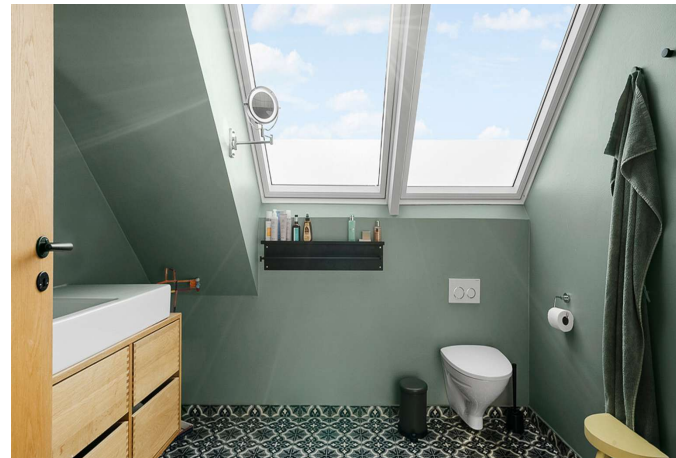
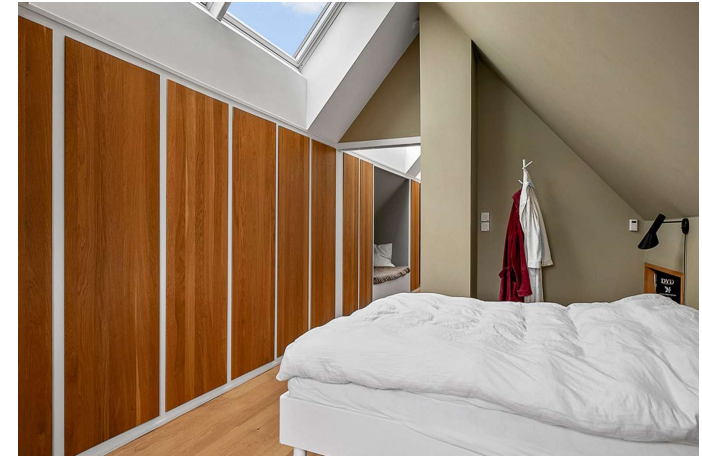




Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026

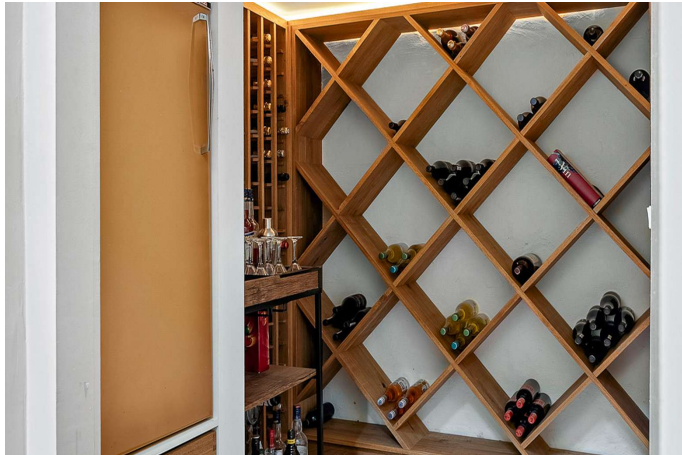




Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026



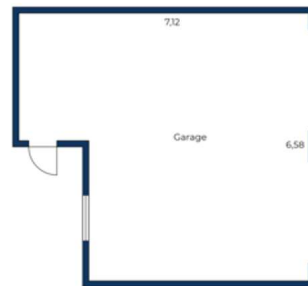


Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026

### Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

### 1. sal

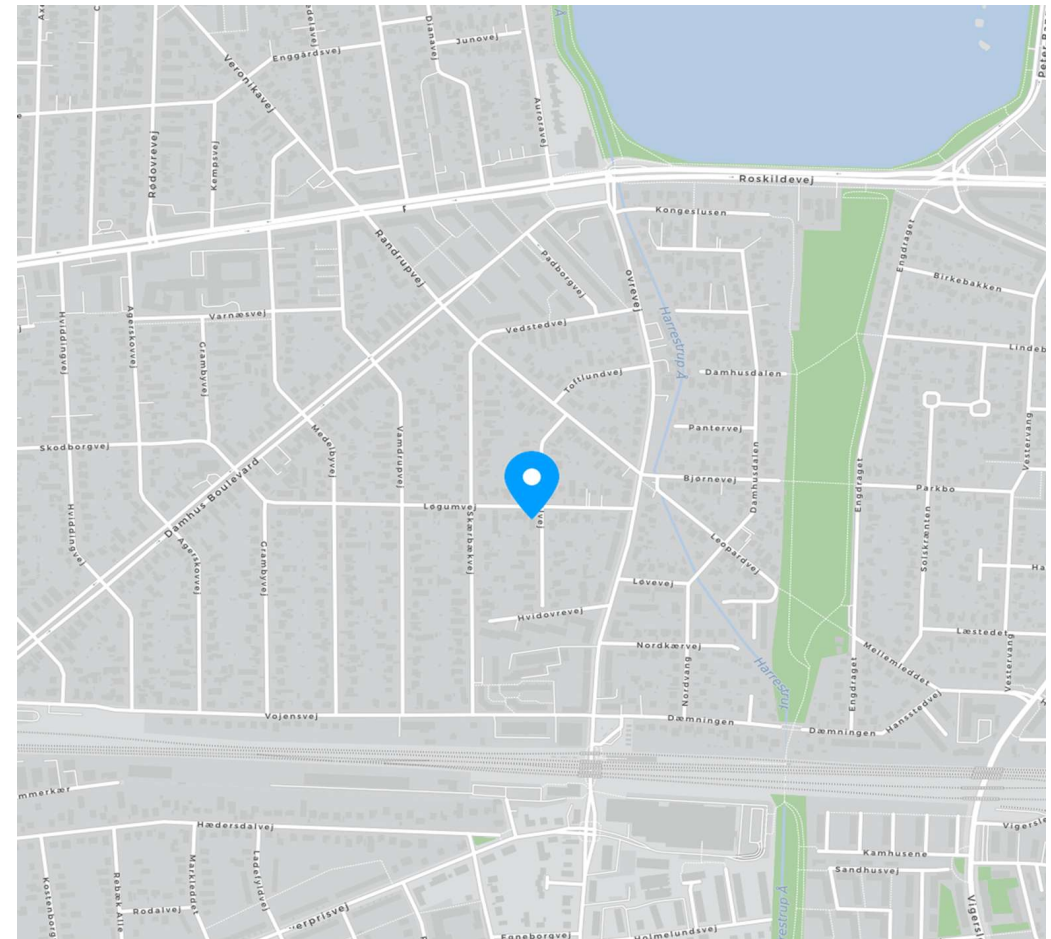


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026





Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rødovre  
Matr.nr.: 3nz Rødovre By, Hendriksholm  
BFE-nr.: 2101253  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1946/2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 9.157.000  
Grundværdi: 4.156.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.325.600  
Grundlag for grundskyld: 3.324.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 803 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 217 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 98 m<sup>2</sup>  
Carport: 43 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.08.1921 - Dok om byggelinier 8\_\_DD3  
- Nr. 2: 03.11.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pants-tiftende.  
- Nr. 3: 22.07.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv. Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 4: 04.12.1957 - anm byrder Dok om garage, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan 7B02 - Hendriksholm syd for Damhus Boulevard  
Lokalplan 129 - Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Områdeklassificeret**

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 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 og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

**Olietank**

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 15.223 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	37.361	Kontantpris	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	25.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.125
Renovation - Anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	12.081.975
Brændeovn - Anslået	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	76.094			

#### 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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 65.668 md. / 788.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 52.619 md. / 631.424 år v/26,42 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Løgumvej 11, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 222V1350  
Ejerudgift/md.: kr. 6.341

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 4.215.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 220.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 39.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: G/F Hendriksholm Jon Holger Forchhamer

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.