

Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**142**
Kontant	**9.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**5.614**	Grund m^2	**700**
Byggeår/ombygget	**1956/1997**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **222V1369**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
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: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026



Drømmer I om god plads, rolige omgivelser og et hjem med en attraktiv beliggenhed? Så byder Annexgårdsvej 33 jer velkommen til det hyggelige Damhuskvarter, hvor en stor étplansvilla ligger på en stille og børnevenlig vej blandt charmerende villaer og velholdte haver. Her finder I den særlige stemning, der kendetegner et etableret villakvarter, hvor beboerne værner om deres hjem, deres haver og ikke mindst det gode naboskab.

Når man bevæger sig rundt i kvarteret, er det tydeligt, at her er gjort noget ud af tingene. De pæne ejendomme, de grønne forhaver og de velplejede matrikler skaber tilsammen et indbydende nærmiljø, som indbyder til en gåtur – også selvom der egentlig ikke er noget bestemt sted, man skal hen. Her kan man tage sig god tid, hilse på naboerne og nyde de rolige omgivelser, der gør området til et skønt sted at komme hjem til.

Damhuskvarteret er samtidig et område med en stærk lokal forankring og et godt fællesskab blandt beboerne. Her er en hyggelig kvarterstemning, hvor man føler sig som en del af noget større, og hvor der er gode forudsætninger for at skabe et hjem og en hverdag, man holder af. Det er en beliggenhed, der især tiltaler jer, som sætter pris på et roligt villakvarter med plads til familielivet og en rar atmosfære omkring jer.

På Annexgårdsvej 33 får I en rummelig villa i ét plan, hvilket giver jer en praktisk ramme om hverdagen. Her er muligheden for at indrette jer efter jeres egne ønsker og behov, hvad enten I drømmer om plads til hele familien, gode rammer for samværet eller blot ønsker jer en bolig, hvor der er rum til at udfolde livet i jeres eget tempo. Étplansløsningen giver en naturlig sammenhæng i boligen og gør det nemt at få hverdagens forskellige gøremål til at gå op.

Det er netop kombinationen af en stor villa og den attraktive beliggenhed, der gør denne adresse interessant. Her får I mulighed for at slå jer ned i et eftertragtet kvarter, hvor omgivelserne allerede har masser af karakter, og hvor I kan skabe jeres helt eget hjem. Uanset om dagen byder på travle

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: Vincent Kirk Christensen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026





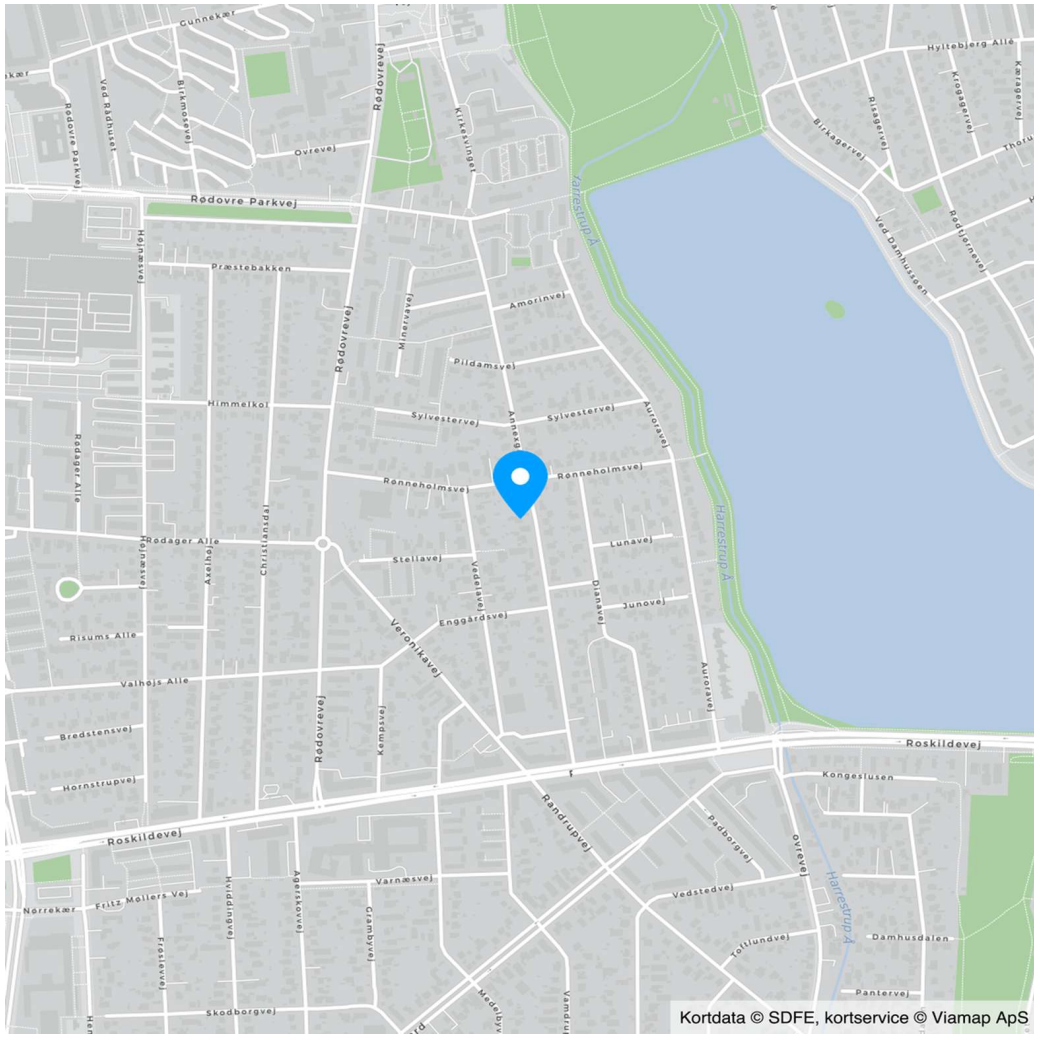
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	1dr Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.:	2040365
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1956/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.683.000
Grundværdi:	4.644.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.546.400
Grundlag for grundskyld:	3.715.200

Arealer**

Grundareal:	700 m^2
Boligareal i alt:	142 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	26 m^2
Carport:	36 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: 17.07.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 02.07.1921 - Dok om byggelinier Rette tinglysningsdato 05.07.1921
- Nr. 3: 07.03.1922 - Dok om vejret mv. Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 4: 12.01.1926 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vejret mv. Tillige lyst pantstiftende. Resp lån i off midler

Planer
Kommuneplan 5B09 - Rødovre Øst - Annexgårdsvejskvarteret
Lokalplan 148A - Lokalplan 148A - Temalokalplan for åben-lav-boligområde

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 9.430 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret
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.

Bevaringsværdi
Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 5. Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1369
Ejerudgift/md.: kr. 5.614

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.187
Grundskyld	kr.	28.979
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000
Husforsikring - Anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	447
Renovation	kr.	5.070
Skorstensfejning	kr.	684
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	67.366

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed , anslået	kr.	3.125
I alt	kr.	9.566.975

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

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.599 md. / 667.184 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.770 md. / 525.237 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Annexgårdsvej 33, 2610 Rødovre Kontantpris: kr. 9.495.000	Sagsnr.: 222V1369 Ejerudgift/md.: kr. 5.614	Dato: 04.11.2026

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. 7: hovedstol kr. 211.000
Nr. 8: hovedstol kr. 1.065.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.