



REAL

Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	91
Kontantpris	3.500.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.540	Grund m2	391
Byggeår/ombygget	1934/1948	Energimærke	G

Sagsnr. **222V1135**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 222V1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Damhus Boulevard 113 byder på en unik mulighed som håndværkertilbud eller byggegrund i det eftertragtede Hendriksholmskvarter. Beliggende lige ved Rødovre Station, giver denne ejendom en fantastisk chance for at skabe drømmeboligen, uanset om du ønsker at renovere den eksisterende bolig eller opføre et helt nyt hus.

Ejendommen har et nuværende boligareal på 91 m², samt 11 m² kælder, men det, der virkelig gør denne grund attraktiv, er muligheden for at bygge op til 117 m² bolig, samt 50 m² garage, skur eller udhus. Perfekt for både boligudvidelse og praktisk opbevaring.

Eksisterende bolig: Den nuværende bolig er et praktisk projekt for den, der ønsker at renovere og sætte sit eget præg på boligen. Med et areal på 91 m² plus kælder er der potentiale for at opgradere boligen til et moderne hjem.

Muligheder for nybyggeri: Ønsker du at bygge nyt, har du mulighed for at opføre en bolig på op til 117 m², hvilket giver gode muligheder for at skabe en moderne og funktionel bolig. Derudover kan du bygge op til 50 m² garage eller skur, hvilket giver ekstra opbevaringsplads, værksted eller parkeringsmuligheder.

Kort fortalt:

91 m² boligareal plus 11 m² kælder

Mulighed for at bygge op til 117 m² bolig og 50 m² garage/skur

Beliggende i det attraktive Hendriksholmskvarter

Tæt på Rødovre Station og offentlig transport

En unik mulighed for renovering eller nybyggeri

God plads og potentiale for både bolig og praktiske udhuse

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: Morten Thoregaard

Adresse: Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 222V1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 08.10.2025



Adresse: Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 222V1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

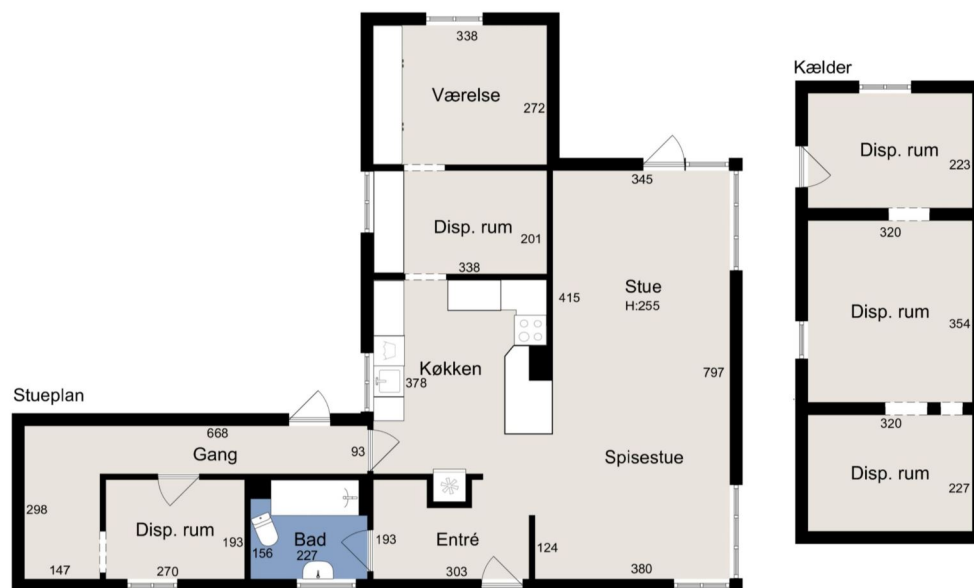
Dato: 08.10.2025



Adresse: Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 222V1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 08.10.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 222V1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	4 ou Rødovre By, Hendriksholm
BFE-nr.:	2101780
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1934/1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.342.000 kr.
Grundværdi:	2.979.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.673.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.383.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	391 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	11 m ²
Carport:	19 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. 04.11.1919 lbnr. 903299-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 2 lyst d. 23.08.1921 lbnr. 903300-08 Tillægstekst Dok om byggelinjer
Nr. 3 lyst d. 22.08.1922 lbnr. 903301-08 Tillægstekst Dok om vedligeh. mv af grøft
Nr. 4 lyst d. 03.11.1925 lbnr. 903302-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende. om resp.
Nr. 5 lyst d. 08.02.1927 lbnr. 903303-08 Tillægstekst Dok om vej til slutning mv
Nr. 6 lyst d. 04.04.1931 lbnr. 903304-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende. om resp.
Nr. 7 lyst d. 03.10.1952 lbnr. 903305-08 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse
Nr. 8 lyst d. 14.12.1967 lbnr. 5046-08 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse af et nærmere angivet areal

Lokalplan:

Lokalplan 141 - Rødovre Port
Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Hendriksholm syd for Damhus Boulevard
Damhus Boulevard
Hendriksholm - Rødovre Port

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - DM
Kloakopland - DMF17

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 222V1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.889 Forbrug: 3.285,50 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

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.

Drikkevandsinteresser

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.



Adresse: Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 222V1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.635	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.500.000
Grundskyld	kr.	18.589	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	4.943	I alt	kr.	3.522.850
Renovation	kr.	5.028	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	282			
Ejerudgift i alt 1 år		42.477			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.547 md./ 222.567 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.006 md./ 180.071 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 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: 08.10.2025
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: Damhus Boulevard 113, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 222V1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

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:

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
Jyske Realkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.398.000	1.398.000	1.048.648	DKK	1	21.698	25,75	3,63			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

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.