



REAL

Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
6.495.000
5.195
1972

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

128
5
177
B

Sagsnr. **222R1378**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

Dato: 04.08.2026



Velkommen til Rødager Allé 49A – et charmerende enderækkehus, hvor moderne komfort og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Her får du et gennemrenoveret hjem på hele 5 værelser, der er lige til at flytte ind i.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store og lyse køkken-alrum med et flot, nyt køkken, hvor madlavningen bliver en fornøjelse. De store vinduespartier giver et skønt kig til den lille, hyggelige og meget private have – en fredelig oase, hvor du kan nyde solen, slappe af eller invitere familie og venner til hyggelige stunder.

Huset byder desuden på to badeværelser, hvoraf det ene er splinternyt og udført i et stilrent design, der matcher boligens gennemførte udtryk. De veludnyttede kvadratmeter giver masser af plads til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker hjemmekontor.

Som enderækkehus fra 1972 får du en skøn placering med udsigt til grønne arealer, der skaber en dejlig, rolig atmosfære lige uden for døren. Samtidig bor du i en attraktiv og velfungerende ejerforening med kort afstand til hverdagens mange fornødenheder. Valhøj Skole ligger blot en lille gåtur væk, ligesom indkøb, fritidsaktiviteter og øvrige faciliteter er inden for rækkevidde.

Pendleren får også optimale betingelser. Offentlig transport findes lige uden for døren og bringer dig til København på omkring 15 minutter. Med kun 8,5 kilometer til Rådhuspladsen får du en bolig, der kombinerer den rolige hverdag med storbyens mange muligheder.

Rødager Allé 49A er kort sagt en indflytningsklar bolig med masser af charme, moderne løsninger og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og attraktiv.

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.

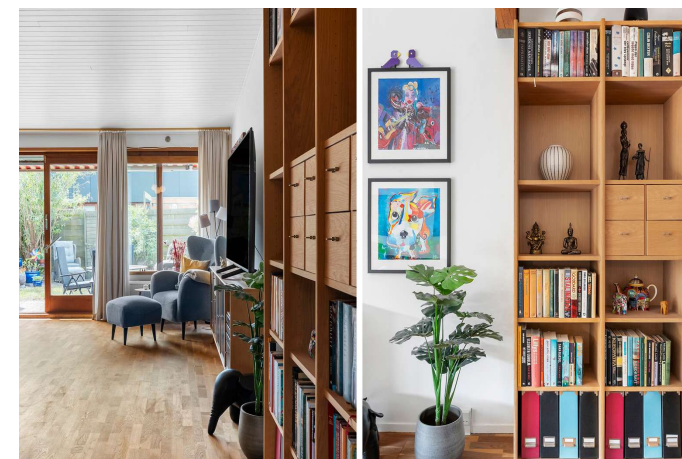
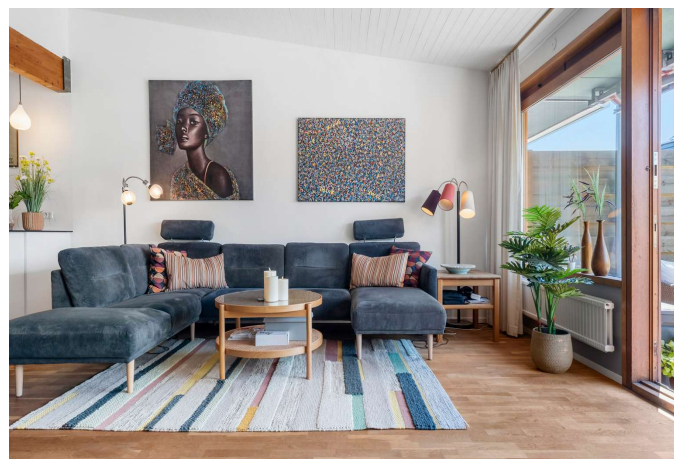
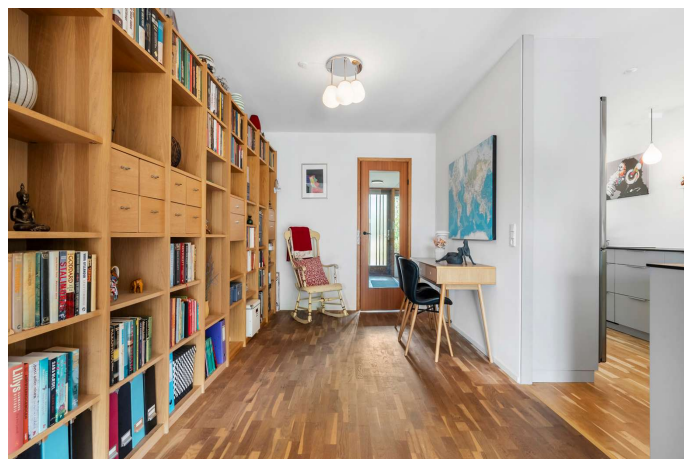
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

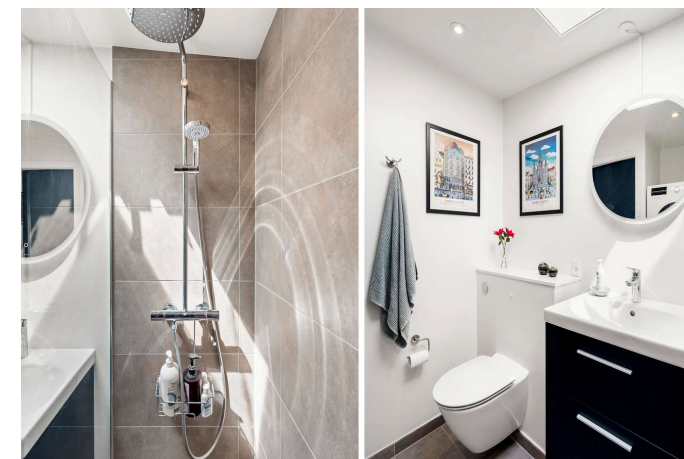
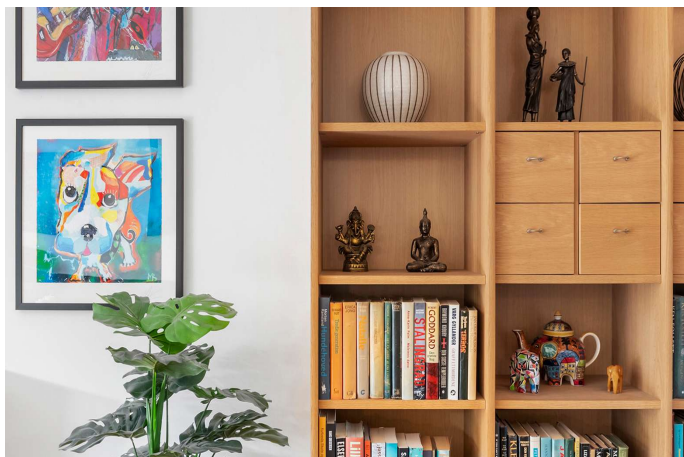
Dato: 04.08.2026



Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

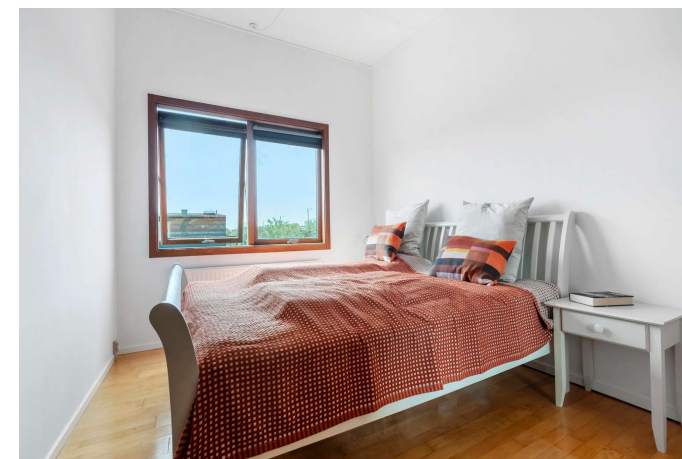
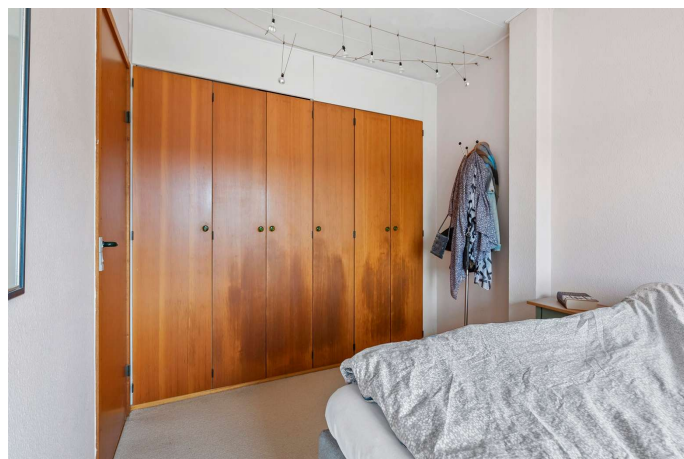
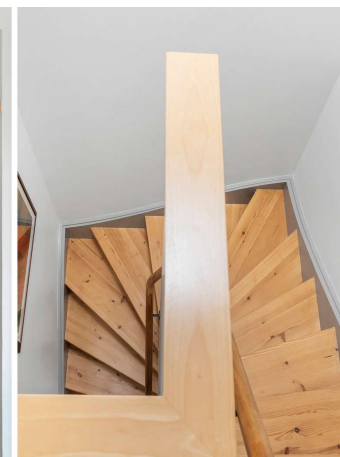
Dato: 04.08.2026



Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

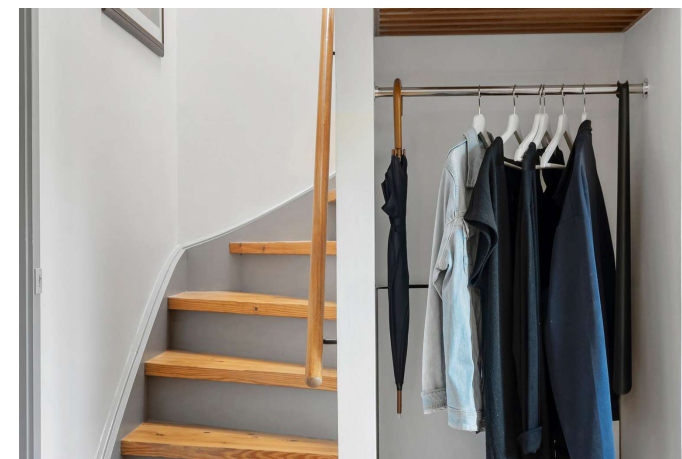
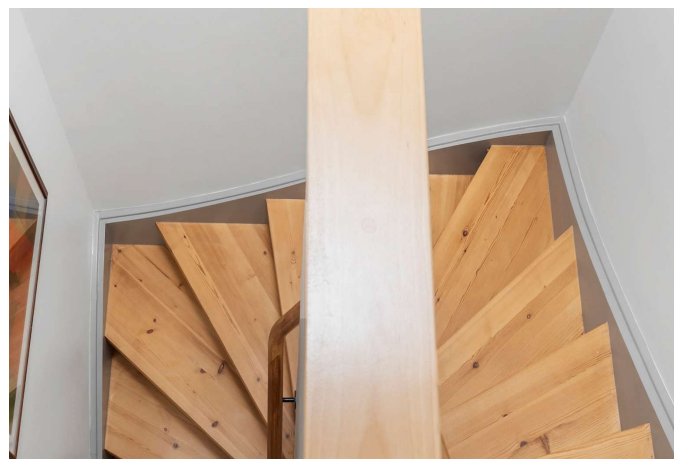
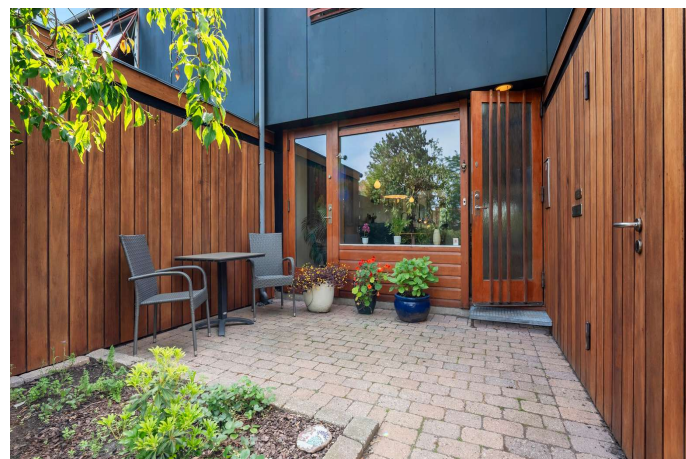
Dato: 04.08.2026



Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

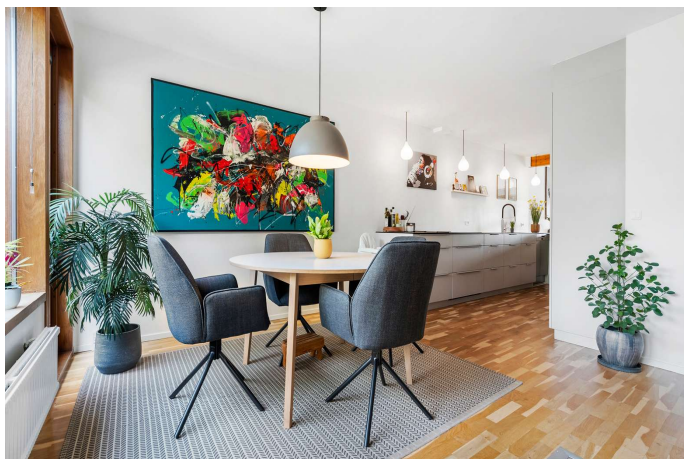
Dato: 04.08.2026



Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

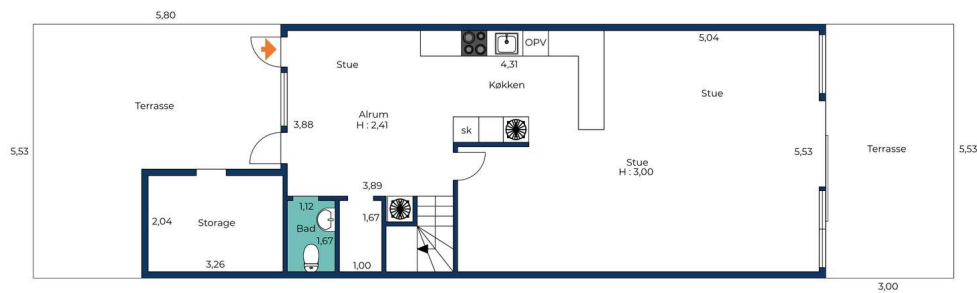
Dato: 04.08.2026



Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

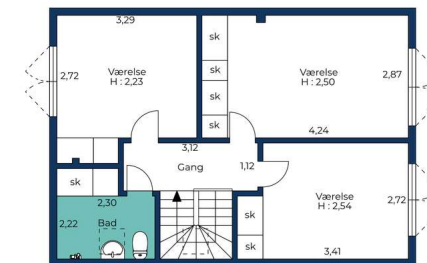
Dato: 04.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal

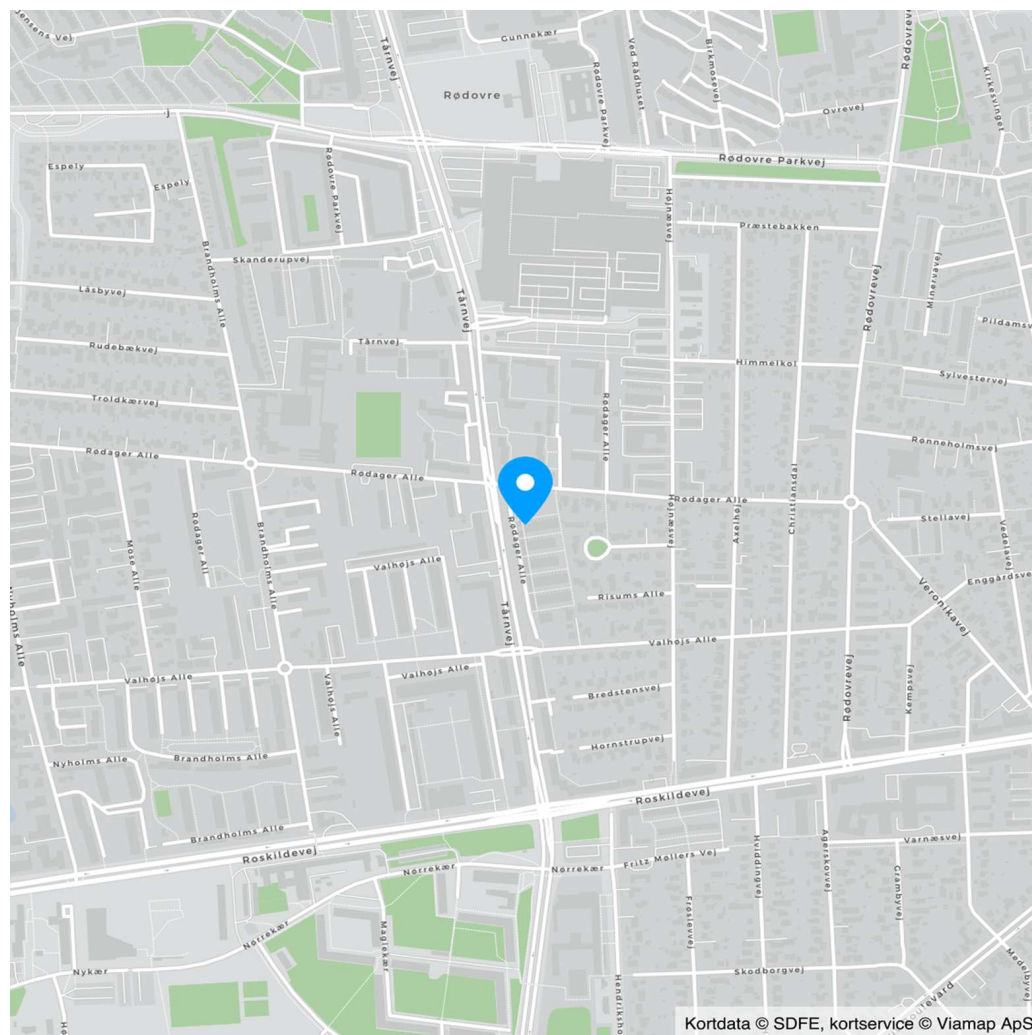


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

Dato: 04.08.2026





Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	9in Rødovre By, Rødovre m.fl.
BFE-nr.:	8776843
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.043.000
Grundværdi:	2.965.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.234.400
Grundlag for grundskyld:	2.372.000

Arealer**

Grundareal:	177 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²

Øvrige arealer:

Garage:	15 m ²
Udhus:	6 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: 29.08.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 26.02.1959 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 01.03.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsy- nings-/af- løbsledninger mv. Samt fælles varmecentral mm
- Nr. 4: 20.07.1972 - anm byrder Dok om grundejerforening mv. Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 5B16 - Rødovre Øst - Rødager Allé - Tårnvej
Lokalplan 127 - Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby
Lokalplan 127-T1 - Tillæg 1 til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsespro- cent for Delområde A, C og D

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Kogeplade (Bora), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Siemens), Va- skemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

Dato: 04.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

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 3 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.

Arbejdsweekender

Grundejerforeningen afholder arbejdsweekender. Der skal betales et gebyr på kr. 600 ved udeblivelse pr. arbejdsweekend.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en fortidsmindebeskyttelseslinje jf. ejendomsdatarapporten.
Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.123 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

sælger betaler aconto til varme kr. 13.956 p.a.

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
 Ejerudgift/md.: kr. 5.195

Dato: 04.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	16.495	Kontantpris	kr. 6.495.000
Grundskyld	kr.	18.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 40.850
Grundejerforening	kr.	6.600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Husforsikring	kr.	7.033	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr. 400
Rottebekæmpelse	kr.	282	I alt	kr. 6.544.317
Renovation	kr.	5.028	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	
Snerydning af lign. til grundejerforening	kr.	8.400		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 62.340		

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 35.370 md. / 424.435 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.339 md. / 340.063 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: 09.07.2026

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: Rødager Alle 49A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222R1378
Ejerudgift/md.: kr. 5.195

Dato: 04.08.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.482.000
Nr. 6: hovedstol kr. 658.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Rødagerparkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.