



REAL

Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	99
Kontant	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.860	Grund m ²	399
Byggeår/ombygget	1962/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **222R1343**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 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: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026



Velkommen til dette charmerende enderækkehus med en eftertragtet beliggenhed i et roligt og familievenligt kvarter tæt på Valhøj Skole. Her får du en bolig med masser af muligheder, gode udearealer og et stort potentiale for at skabe et hjem, der passer præcis til dine ønsker og behov.

Boligen fremstår velholdt og byder på en funktionel indretning med gode opholdsrum og et behageligt lysindfald. Samtidig giver huset en oplagt mulighed for den køber, der ønsker at sætte sit eget præg på indretning og materialevalg. Her kan du modernisere i dit eget tempo og skabe en bolig, der matcher dine drømme og behov.

Som enderækkehus nyder du godt af en ekstra grad af privatliv samt en skøn have, der strækker sig rundt om boligen. Haven danner de perfekte rammer for både afslapning, leg og hyggelige sommeraftener med familie og venner. De grønne omgivelser giver en følelse af luft og frihed, som sjældent opleves i traditionelle rækkehuse.

En særlig fordel ved ejendommen er muligheden for at opføre en 2. sal, hvilket kan give markant flere kvadratmeter og skabe endnu bedre rammer for familien. Det gør boligen til en spændende investering med attraktive udviklingsmuligheder.

Beliggenheden er svær at slå. Med Valhøj Skole lige i nærheden er hverdagen nem for børnefamilien, og samtidig er der kort afstand til daginstitutioner, indkøbsmuligheder, offentlig transport og fritidsaktiviteter. Området er kendt for sit gode naboskab og sine grønne omgivelser, samtidig med at København nemt kan nås.

Her får du en sjælden mulighed for at erhverve et enderækkehus med en attraktiv placering, skøn have og et stort potentiale for at skabe et moderne hjem i et af områdets mest populære kvarterer.

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: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026

Enderækkehus med attraktiv beliggenhed i Valhøj

Velkommen til dette charmerende enderækkehus med en eftertragtet beliggenhed i et roligt og familievenligt kvarter tæt på Valhøj Skole. Her får du en bolig med masser af muligheder, gode udearealer og et stort potentiale for at skabe et hjem, der passer præcis til dine ønsker og behov.

Boligen fremstår velholdt og byder på en funktionel indretning med gode opholdsrum og et behageligt lysindfald. Samtidig giver huset en oplagt mulighed for den køber, der ønsker at sætte sit eget præg på indretning og materialevalg. Her kan du modernisere i dit eget tempo og skabe en bolig, der matcher dine drømme og behov.

Som enderækkehus nyder du godt af en ekstra grad af privatliv samt en skøn have, der strækker sig rundt om boligen. Haven danner de perfekte rammer for både afslapning, leg og hyggelige sommeraftener med familie og venner. De grønne omgivelser giver en følelse af luft og frihed, som sjældent opleves i traditionelle rækkehuse.

En særlig fordel ved ejendommen er muligheden for at opføre en 2. sal, hvilket kan give markant flere kvadratmeter og skabe endnu bedre rammer for familien. Det gør boligen til en spændende investering med attraktive udviklingsmuligheder.

Beliggenheden er svær at slå. Med Valhøj Skole lige i nærheden er hverdagen nem for børnefamilien, og samtidig er der kort afstand til daginstitutioner, indkøbsmuligheder, offentlig transport og fritidsaktiviteter. Området er kendt for sit gode naboskab og sine grønne omgivelser, samtidig med at København nemt kan nås.

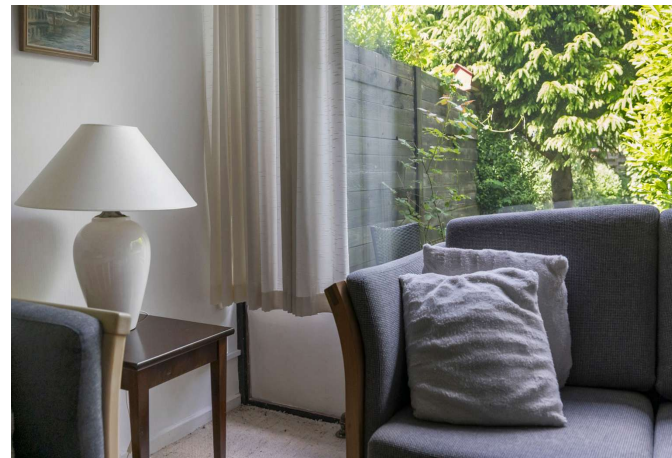
Her får du en sjælden mulighed for at erhverve et enderækkehus med en attraktiv placering, skøn have og et stort potentiale for at skabe et moderne hjem i et af områdets mest populære kvarterer.



Adresse: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026



Adresse: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026

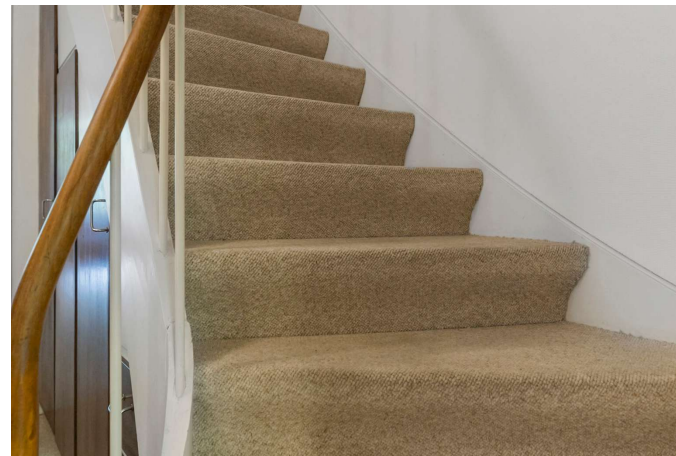
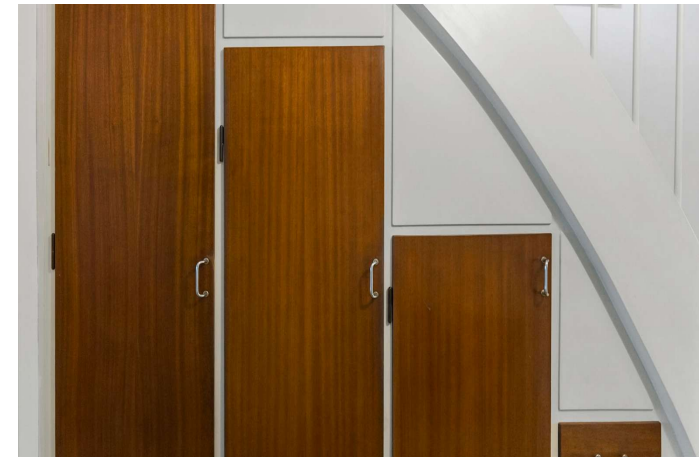
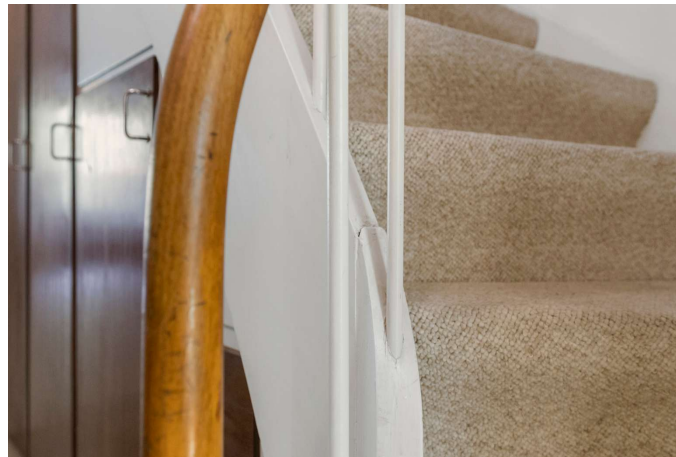




Adresse: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026

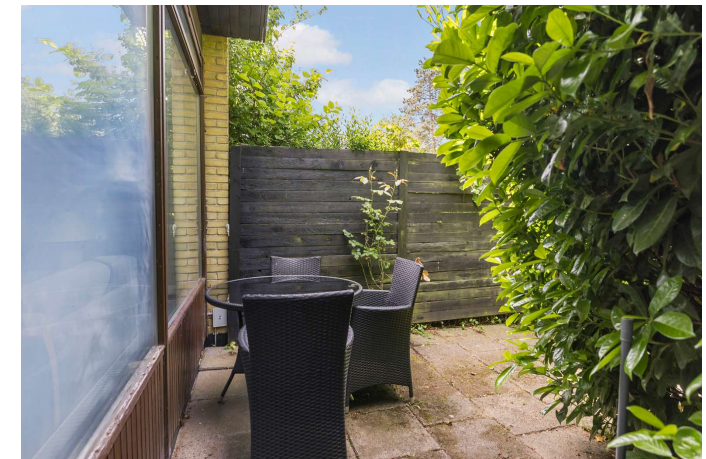
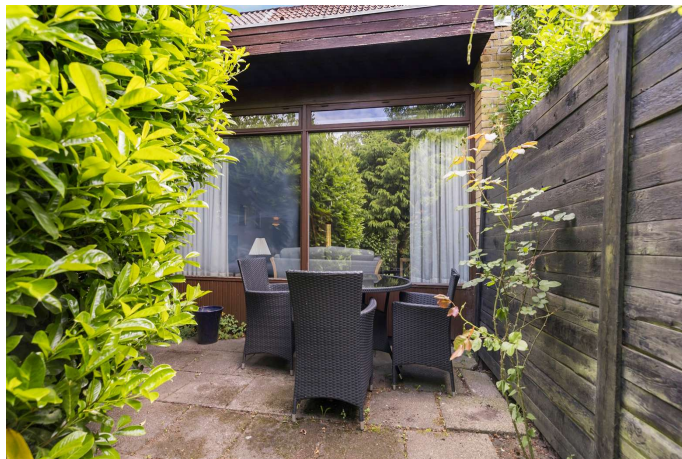




Adresse: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026

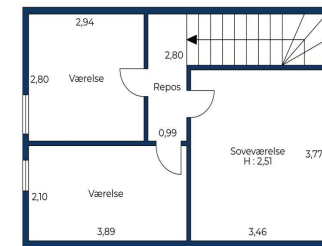
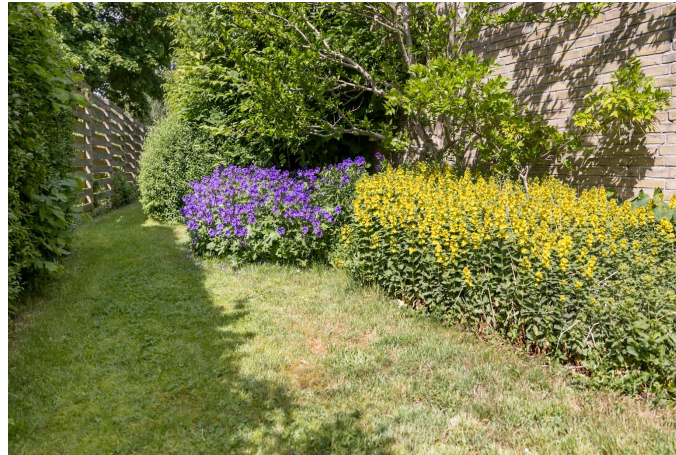




Adresse: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

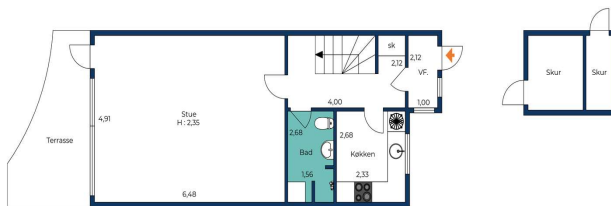
Dato: 13.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 11fh Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.: 2042227
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1962/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.627.000
Grundværdi: 3.092.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.901.600
Grundlag for grundskyld: 2.473.600

Arealer**

Grundareal: 399 m²
Boligareal i alt: 99 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 6 m²

** 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: 29.06.1926 - Dok om anlæg og vedligeholdelse af veje mv. Tillige lyst pantstiftende. Resp lån i off midler op til 125.000 kr.
- Nr. 2: 26.04.1960 - Dok om forbud mod at drive planteskole gæstgiveri eller planteud salg
- Nr. 3: 25.02.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler byrder
- Nr. 4: 11.03.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler byrder
- Nr. 5: 20.09.1961 - Dok om medlemspligt af ejerlauget de 36 parceller af matr. nr. 11 DY Rødovre, adgangsret over en nærmere betegnet vej.
- Nr. 6: 29.12.1961 - Dok om telefonkabler og telefonanlæg mv., Resp lån i off midler
- Nr. 7: 23.01.1965 - Dok om skærmtag mv.
- Nr. 8: 19.06.1980 - anm byrder ,anm hæftelser Dok om fælles antenneanlæg
- Nr. 9: 06.01.1992 - Lokalplan nr. 42
- Nr. 10: 10.02.1997 - Vedtægter for Ejerlauget de 36 parceller af matr.nr. 11 dy Rødovre. Tillige lyst pant- stiftende

Planer

Kommuneplan 4B09 - Rødovre Vest - Brandholms Allé øst
Lokalplan 042 - Rækkehusbebyggelse på Brandholms Allé 44A - 78B

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hvidevarer medfølger uden funktionsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 C



Adresse: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.798	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	19.294	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	230	I alt	kr.	5.034.601
Renovation - Anslået	kr.	5.000			

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. 46.322

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.728 md. / 260.731 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: 01.06.2026

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: Brandholms Alle 44A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222R1343
Ejerudgift/md.: kr. 3.860

Dato: 13.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Områdeklassificeret - byzone

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau X 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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Drikkevandsinteresser

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

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.