



REAL

Koldbyvej 49, 2610 Rødovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	106
Kontant	5.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.763	Grund m ²	192
Byggeår	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **222R1373**

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: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

Dato: 08.10.2026



På Koldbyvej 49 venter et indbydende rækkehus, der står flot og nyistandsat fra A-Z. Her får du en bolig, hvor der er kræset for helhedsindtrykket, og hvor du kan flytte direkte ind uden at skulle tænke på renovering og istandsættelse.

I stueetagen får du et lyst og indbydende køkken-alrum, der bliver et naturligt samlingspunkt for hverdagen. Herfra er der forbindelse til de store vinduespartier, som lukker masser af dagslys ind og skaber en fin kontakt til den hyggelige lille have. På etagen finder du desuden et praktisk gæstetoilet.

På førstesalen venter tre gode soveværelser samt boligens badeværelse, hvilket giver en funktionel planløsning med god plads til både par og familie. Her er plads til at indrette værelserne efter behov, hvad enten der er brug for børneværelser, kontor eller gæsteværelse.

Kælderen byder på hele to store disponible rum, som giver ekstra plads og masser af anvendelsesmuligheder. Her kan du eksempelvis skabe et privat fitnessrum, et hyggeligt barområde, hobbyrum eller ekstra opholdsplads. Mulighederne er mange.

Boligen fremstår gennemført og indflytningsklar med en flot og tidssvarende stil. Samtidig får du en beliggenhed tæt på både skole og dagligvarebutikker, så hverdagen er nem og bekvem.

Koldbyvej 49 er kort sagt et oplagt valg for dig, der søger et nyistandsat rækkehus med en gennemtænkt planløsning, masser af lys, hyggelig have og ekstra plads i kælderen.

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.

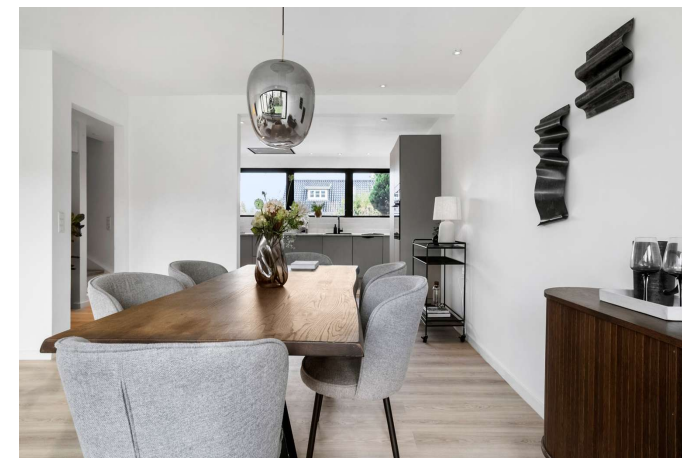
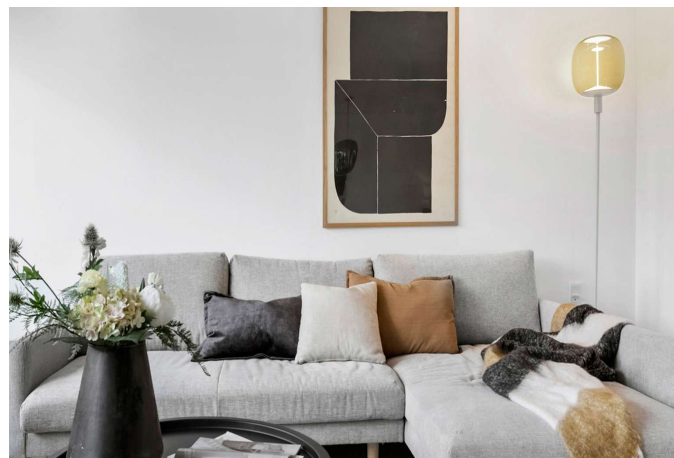
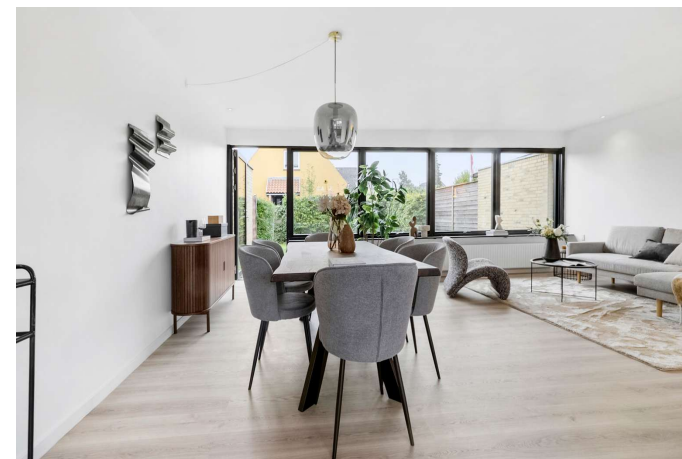
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

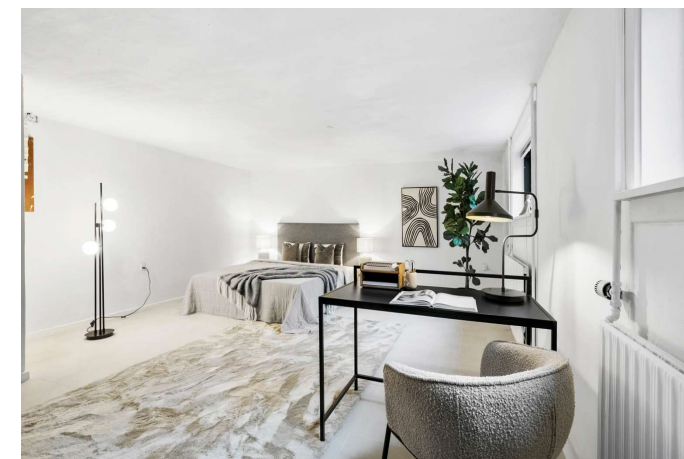
Dato: 08.10.2026



Adresse: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

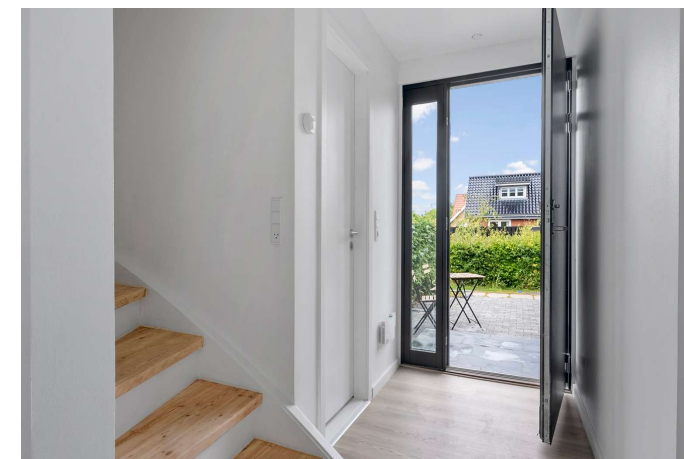
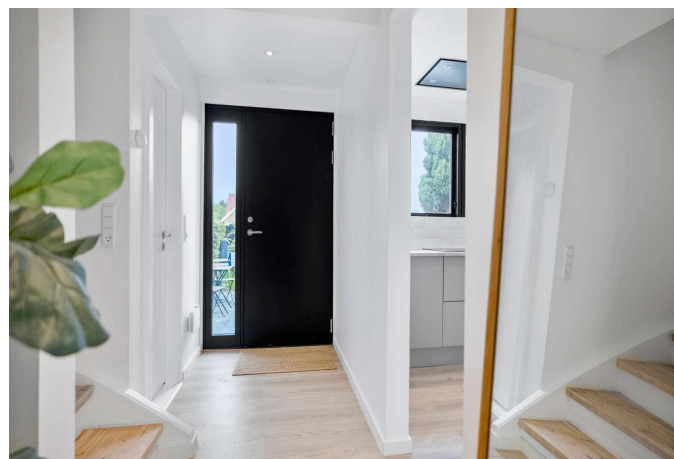
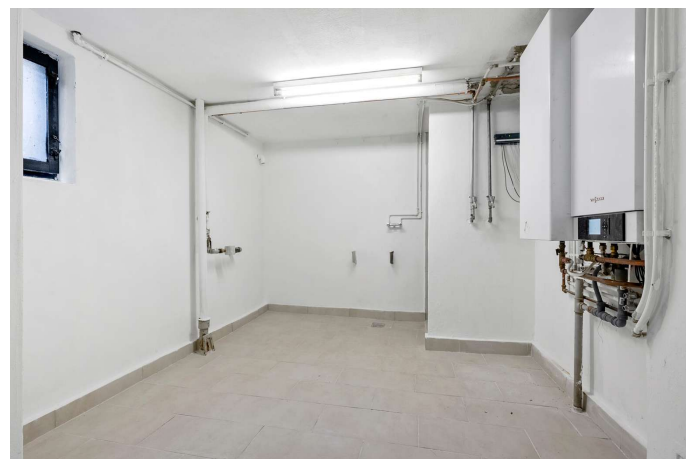
Dato: 08.10.2026



Adresse: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

Dato: 08.10.2026



Adresse: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

Dato: 08.10.2026



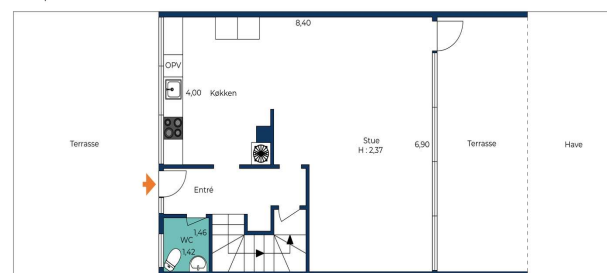
Adresse: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

Dato: 08.10.2026

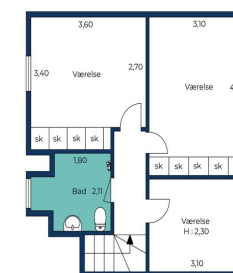


Stueplan



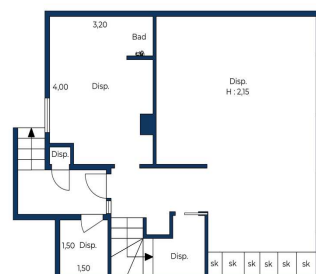
Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



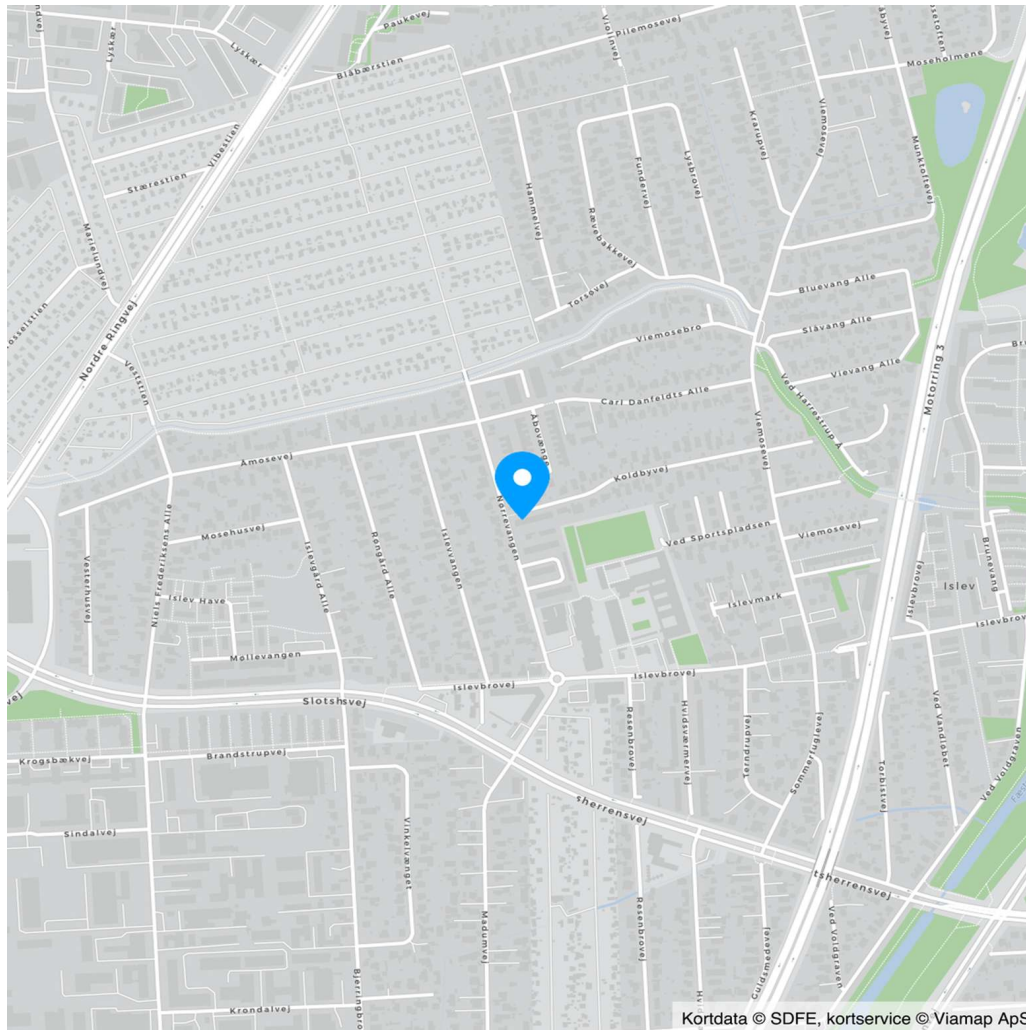
Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Dato: 08.10.2026





Adresse: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 1lz Islev By, Islev
BFE-nr.: 2082090
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.788.000
Grundværdi: 2.631.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.030.400
Grundlag for grundskyld: 2.104.800

Arealer**

Grundareal: 192 m²
Boligareal i alt: 106 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 64 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: 30.06.1909 - Dok om årlig vejafgift 25 øre pr. løbende facade, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 11.04.1949 - Dok om byggelinier og grundejerfr
- Nr. 3: 25.08.1949 - Dok om anlæg og vedligeholdelse af vej samt færdselsret 8_ISL_KD1
- Nr. 4: 03.05.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, forsynings-/afledninger mv
- Nr. 5: 03.10.1968 - Dok om telefonkabler og telefonanlæg, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 30.11.1968 - Dok om forsynings-/afledninger mv

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer oplysninger.

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger, Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Ukendt mkr), Køle/frysescab (Siemens), Opvaske-maskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening - 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 4 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.

Drikkevandsinteresser

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 1.645 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
 Ejerudgift/md.: kr. 3.763

Dato: 08.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.455	Kontantpris	kr. 5.195.000
Grundskyld	kr.	16.417	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 33.050
Grundejerforeningen kontingent	kr.	150	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr. 1.000
Husforsikring 2026	kr.	5.880	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed , anslået	kr. 3.125
Rottebekæmpelse 2026	kr.	227	I alt	kr. 5.232.175
Renovation 2026	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	
Carport tag - grundejerforening	kr.	2.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 45.157		

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.459 md. / 365.510 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.978 md. / 287.738 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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Koldbyvej 49, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222R1373
Ejerudgift/md.: kr. 3.763

Dato: 08.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 1.225.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Koldbyvejens 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.