

Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**155**
Kontant	**10.975.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.363**	Grund m^2	**1.088**
Byggeår	**1934**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **222V1404**

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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026



Velkommen til en rummelig villa i det attraktive Hendriksholm, hvor I får hele 195 m² vægtet areal fordelt på tre plan, en stor grund på 1.088 m² og masser af plads til hele familien.

Boligen rummer hele seks værelser, hvilket giver gode muligheder for at indrette hjemmet efter familiens behov. På førstesalen finder I tre gode soveværelser, hvoraf to har direkte udgang til hver sin altan. De to altaner giver boligen nogle ekstra uderum og mulighed for at åbne hjemmet op og nyde omgivelserne.

De tre plan skaber en naturlig opdeling af boligen og giver jer mange forskellige muligheder for indretningen. Her er plads til både familieliv, hjemmekontor, gæsteværelse og fritidsinteresser, ligesom boligens størrelse gør den velegnet til den store familie, der ønsker god plads omkring sig.

Fra boligens opholdsrum er der gode muligheder for at skabe en naturlig sammenhæng mellem inde- og udelivet. Udenfor venter en imponerende grund på hele 1.088 m², som giver jer masser af plads til både børn, leg, haveprojekter og afslapning. Den store sydvendte terrasse bliver et oplagt samlingspunkt, når familie og venner skal samles til hyggelige stunder under åben himmel.

Beliggenheden i Hendriksholm er samtidig svær at slå. Her får I et attraktivt og eftertragtet kvarter, hvor boligen ligger med gode muligheder for at få en hverdag til at fungere, samtidig med at København er inden for kort afstand.

En spændende villa med masser af plads, tre plan, seks værelser, to altaner, en stor grund på 1.088 m² og en skøn sydvendt terrasse – alt sammen i det eftertragtede Hendriksholm.

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

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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026








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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026









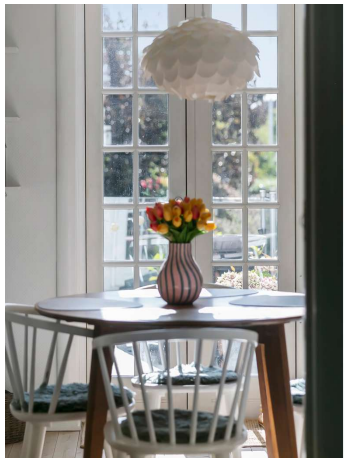
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026









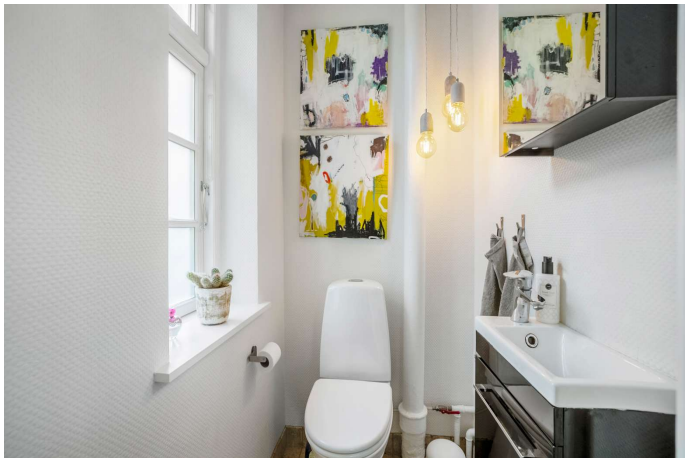
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

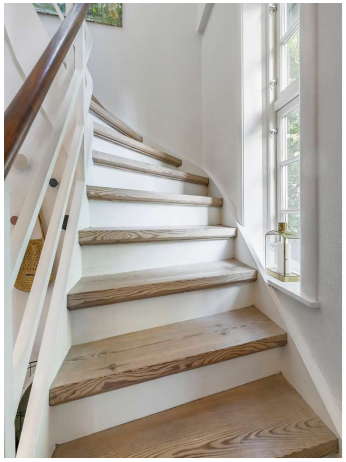
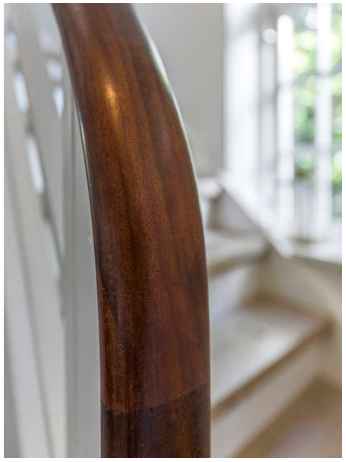
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026



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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026








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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026













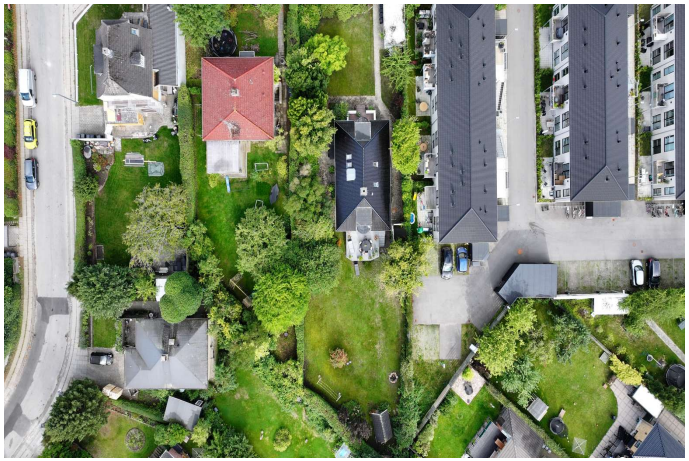
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026





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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

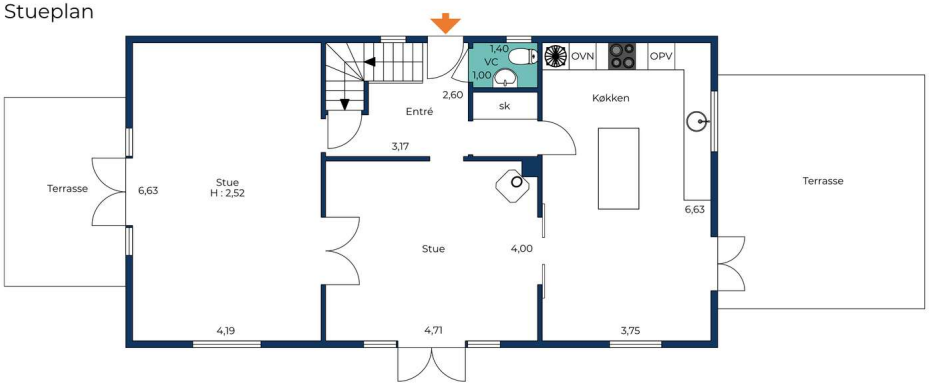
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

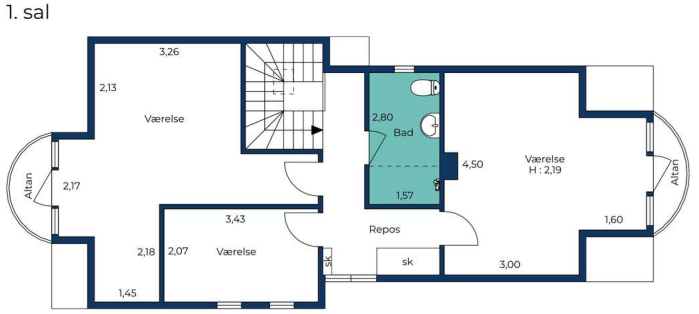
Dato: 16.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

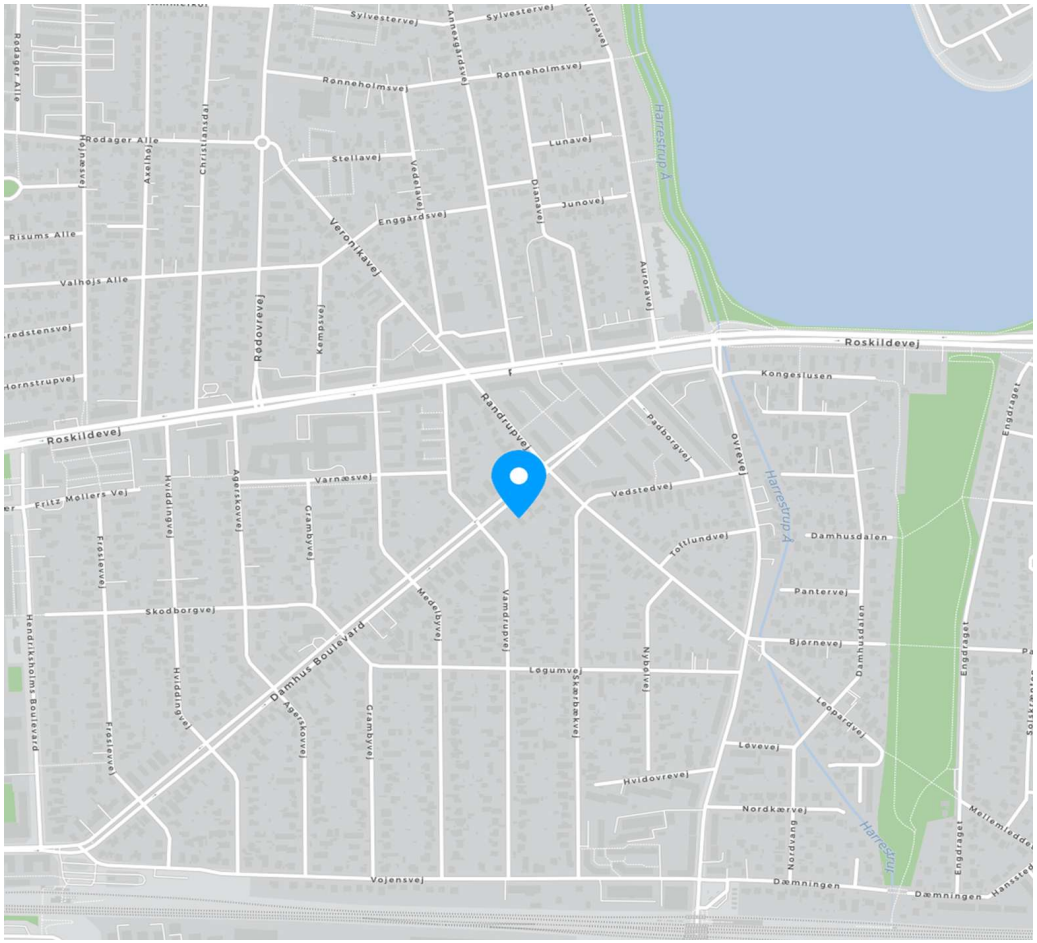
Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	3er Rødovre By, Hendriksholm
BFE-nr.:	2101053
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.700.000
Grundværdi:	3.855.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.560.000
Grundlag for grundskyld:	3.084.000

Arealer**

Grundareal:	1.088 m^2
Boligareal i alt:	155 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	98 m^2
Udhus:	10 m^2
Carport:	16 m^2
Udhus:	7 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: 04.12.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 23.08.1921 - Dok om byggelinier
- Nr. 3: 03.11.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pant-stiftende., Resp lån i off midler
- Nr. 4: 21.06.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv. Tillige lyst pantstiftende., Resp lån i off midler

Planer
Kommuneplan 7B13 - Damhus Boulevard
Lokalplan 129 - Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Gorenje)

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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.300 Forbrug: 33 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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: 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

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
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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 brændeovn/pejseindsats
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.256
Grundskyld	kr.	24.055
Grundejerforening	kr.	50
Husforsikring	kr.	10.574
Rottebekæmpelse	kr.	332
Renovation	kr.	5.070
Skorstensfejning	kr.	1.020
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.357

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	10.975.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	11.051.750

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.421 md. / 737.055 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 49.225 md. / 590.699 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: 02.11.2026
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: Damhus Boulevard 29, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 10.975.000

Sagsnr.: 222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 5.363

Dato: 16.11.2026

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. 1.111.000
Nr. 8: hovedstol kr. 300.000
Nr. 9: hovedstol kr. 1.247.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Hendriksholm Jon Holger Forchhamer
Pligt til medlemskab: Ja
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.