

REAL



Fotografen er på vej

Nørrevangen 23, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.978	Grund m ²	928
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **222V1391**

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: Nørrevangen 23, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222V1391
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 12.07.2026

På en rolig og attraktiv villavej finder I denne gennemrenoverede 5-værelses villa, hvor moderne komfort, masser af plads og en fantastisk grund går hånd i hånd. Her får I en indflytningsklar bolig med en genemtænkt indretning og en beliggenhed, der er ideel for børnefamilien.

Boligen fremstår totalt istandsat og byder på lyse, indbydende rum med store vinduespartier, som inviterer dagslyset indenfor og skaber en naturlig forbindelse mellem hus og have. Fra opholdsområderne er der en skøn udsigt til den grønne have, hvor der er rigeligt med plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Villaens fem værelser giver god plads til den store familie, hjemmekontor eller hobbyrum, og den velindrettede planløsning gør det nemt at tilpasse boligen til forskellige behov. Fra førstesalen er der udgang til en dejlig balkon, hvor dagens første kop kaffe eller aftensolen kan nydes med udsigt over haven.

Den store grund giver mange anvendelsesmuligheder og masser af albuerum – uanset om drømmen er drivhus, køkkenhave, legeområde eller flere hyggelige terrassemiljøer. Her får I en have, der indbyder til udeliv året rundt.

Beliggenheden fuldender helheden. I bor fredeligt på en stille villavej med kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Samtidig er der let adgang til resten af Rødovre og København.

En indflytningsklar villa med masser af plads.

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.

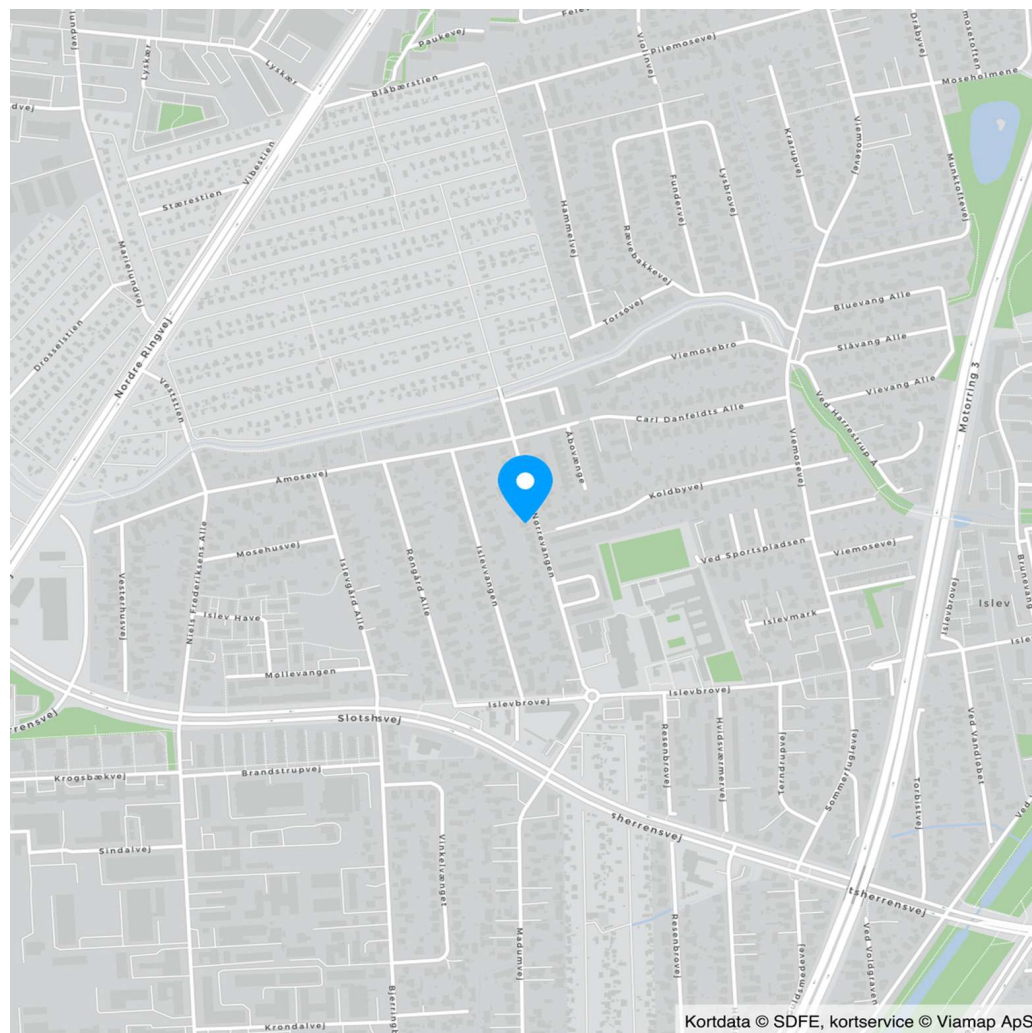
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Nørrevangen 23, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222V1391
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 12.07.2026





Adresse: Nørrevangen 23, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222V1391
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 12.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 1ax Islev By, Islev
BFE-nr.: 2081828
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.498.000
Grundværdi: 3.700.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.598.400
Grundlag for grundskyld: 2.960.000

Arealer**

Grundareal: 928 m²
Boligareal i alt: 153 m²

Øvrige arealer:

Carport: 20 m²
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: 08.03.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 20.08.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse m.v. Tillige lyst pants-tiftende. Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 1B02 - Islev - Omkring Slotsherrensvej
Lokalplan 148A - Lokalplan 148A - Temalokalplan for åben-lav-boligområde

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Elica), Køleskab (Samsung), Fryser (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørrevangen 23, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222V1391
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 12.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet Overdækning ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 1.495 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nørrevangen 23, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222V1391
 Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 12.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	18.352	Kontantpris	kr. 6.995.000
Grundskyld	kr.	23.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 43.850
Husforsikring	kr.	12.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Rottebekæmpelse	kr.	310	I alt	kr. 7.048.267
Renovation	kr.	5.112	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	
Skorstensfejning	kr.	684		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 59.738		

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.086 md. / 457.030 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.515 md. / 366.180 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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: Nørrevangen 23, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222V1391
Ejerudgift/md.: kr. 4.978

Dato: 12.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.662.000
Nr. 5: hovedstol kr. 465.000
Nr. 6: hovedstol kr. 898.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.