



REAL

Madumvej 15, 2610 Rødovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	97
Kontant	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.671	Grund m ²	179
Byggeår/ombygget	1963/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **222R1211**

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: Madumvej 15, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222R1211
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 24.03.2026



Velkommen til Madumvej 15 – en hyggelig og velindrettet bolig med en god planløsning og fine detaljer.

Boligens hjerte er den store, lyse stue, hvor der er god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Herfra er der direkte udgang til en lukket have, som indbyder til både afslapning og hyggelige stunder i private omgivelser.

Køkkenet fremstår flot og lyst med gode arbejdsforhold, og boligens badeværelse er ligeledes pænt moderniseret i et stilrent udtryk.

På 1. sal finder du to gode værelser, der egner sig perfekt som soveværelse, børneværelse eller kontor. På 2. sal er der et disponibelt rum, som giver ekstra fleksibilitet – oplagt til hobbyrum eller hjemmearbejdsplads.

Ejendommen byder desuden på privat parkeringsplads samt et praktisk skur til opbevaring.

En bolig med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til både førstegangskøbere, par eller den lille familie.

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: Madumvej 15, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222R1211
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 24.03.2026



Ejendommen



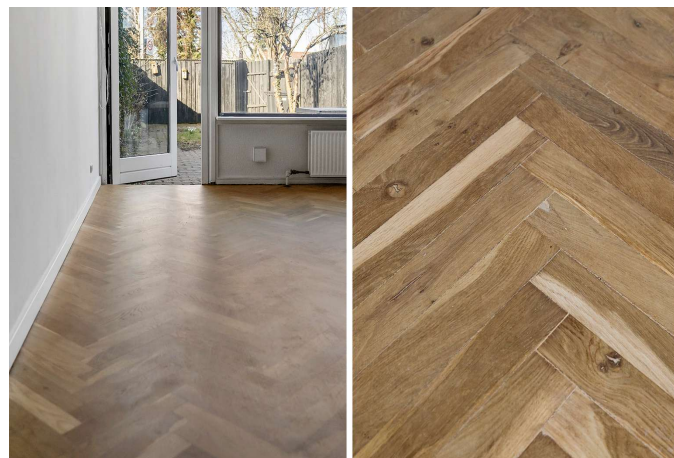
Køkken



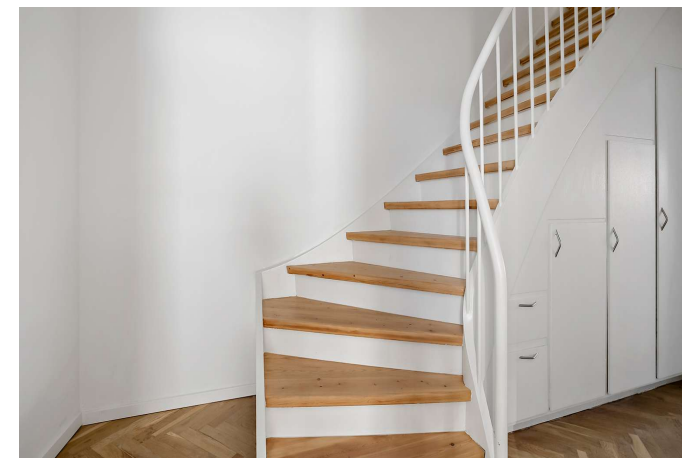
Køkken



Badeværelse



Værelse



Værelse

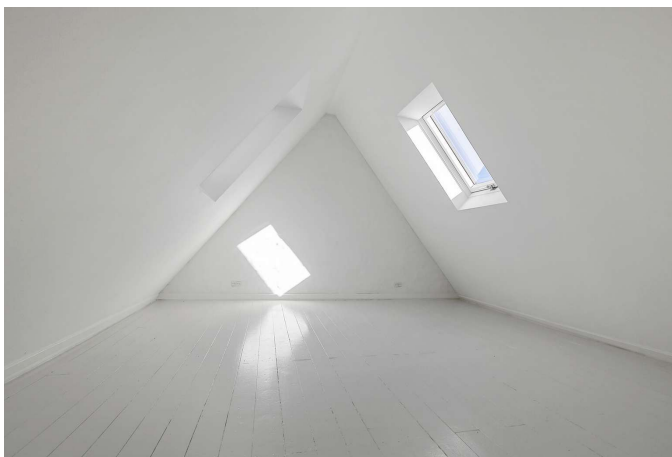
Adresse: Madumvej 15, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222R1211
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 24.03.2026



Værelse



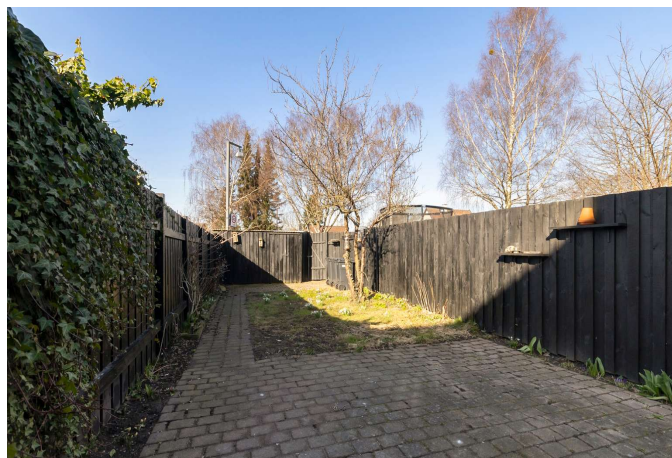
Værelse



Værelse



Værelse



Område



Adresse: Madumvej 15, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222R1211
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	32ai Islev By, Islev
BFE-nr.:	2084074
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1963/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.452.000
Grundværdi:	1.731.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.961.600
Grundlag for grundskyld:	1.384.800

Arealer**

Grundareal:	179 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Øvrige arealer:	
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: 27.11.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 04.08.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 14.03.1963 - Dok om varme- og varmtvandsforsyning, pligt til at aftage varme og varmt vand, pligt til betaling af de til opvarmningen medgående udgifter, reparationer m m. Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 4: 12.06.1963 - Dok om telefonkabler og telefonanlæg mm, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 10.02.1967 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 05.02.1973 - Dok om bebyggelsesplan

Planer

Kommuneplan 1B08 - Islev - Madumvej ved Slotsherrensvej

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Madumvej 15, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222R1211
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 24.03.2026

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 forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 1.055 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.
Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsop-
stillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for
brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Madumvej 15, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222R1211
 Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.004	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	10.801	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse anslået	kr.	250	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring anslået	kr.	6.000	Indskud til foreningen - buffer for fællesudgifter	kr.	15.000
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	4.044.850
Kontingent til EF + aconto varme anslået	kr.	24.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.056			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.062 md. / 252.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.051 md. / 204.608 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Madumvej 15, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222R1211
Ejerudgift/md.: kr. 4.671

Dato: 24.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening	0	24.03.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen 11-19 Stine Rønning Arndt
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

Drikkevandsinteresser

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

Fællesudgifter til ejerforeningen

Der gøres opmærksom på, at der betales aconto varme til ejerforeningen sammen med kontingentet. Dette indgår i ejerudgiften allerede.

Fremtidige udgifter

Der gøres opmærksom på, at alle ejendommene skal skifte tag. I den forbindelse har man ved seneste generalforsamling besluttet, at gøre dette sammen da dette er økonomisk fordelagtigt. Der er endnu ikke indhentet tilbud på ovenstående, men det skal ske inden for en overskuelig fremtid. Finansiering af projektet tilgår de enkelte medlemmer og der optages ikke fælleslån. Herudover gøres der opmærksom på, at der skal skiftes gasfyr til fjernvarme i hver enkelt bolig. ca. pris på dette vil være kr. 30.000. Skal også selvfinansieres.

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.