



REAL

## Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>78</b>  |
| Kontant    | <b>6.195.000</b> | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.662</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>754</b> |
| Byggeår    | <b>1939</b>      | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **222V1305**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/rødovre](http://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: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 27.08.2026



Velkommen til Nørregårdsvej 102 – en charmerende muremestervilla med hele 142 etagemeter, hvor klassisk byggestil, gode indretningsmuligheder og en fantastisk have går op i en højere enhed.

Boligen byder på lyse og indbydende opholdsrum med en varm og hyggelig atmosfære. De 142 etagemeter giver en fleksibel indretning med god plads til hverdagens behov. Kælderen fremstår særdeles anvendelig og rummer mange muligheder, hvad enten du ønsker ekstra opbevaring, værksted, hobbyrum eller disponible rum, der kan tilpasses familiens ønsker.

Udendørs venter en stor, ugeneret have med masser af hyggelige oaser, hvor solen kan nydes dagen igennem. De skønne terrasser ligger naturligt i forlængelse af haven og skaber de perfekte rammer for grillaftener, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Her får du en privat have, hvor roen kan nydes, og hvor der er god plads til både leg og afslapning.

Beliggenheden er blandt de mest eftertragtede i Rødovre. I det attraktive Nyagerkvarter bor du på en rolig villavej med kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport og grønne områder. Samtidig er der nem adgang til København, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Nørregårdsvej 102 er en bolig med masser af charme, gode rammer og et væld af muligheder – en klassisk muremestervilla, der kombinerer sjæl, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed i et af Rødovres 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.

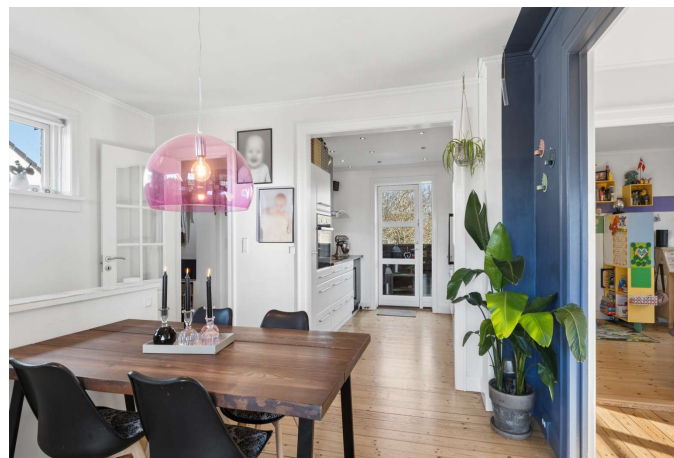
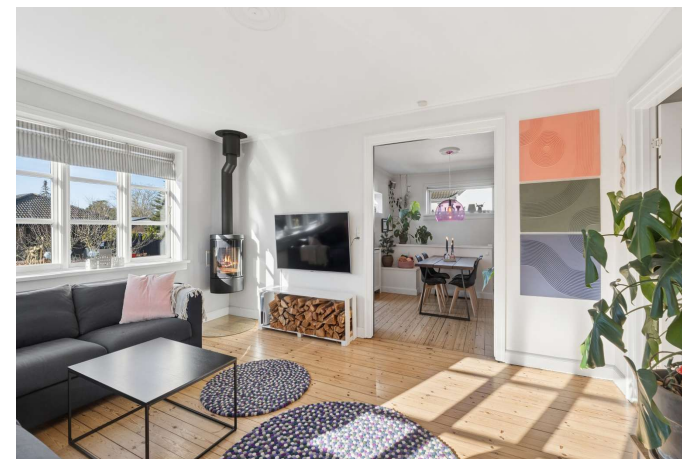
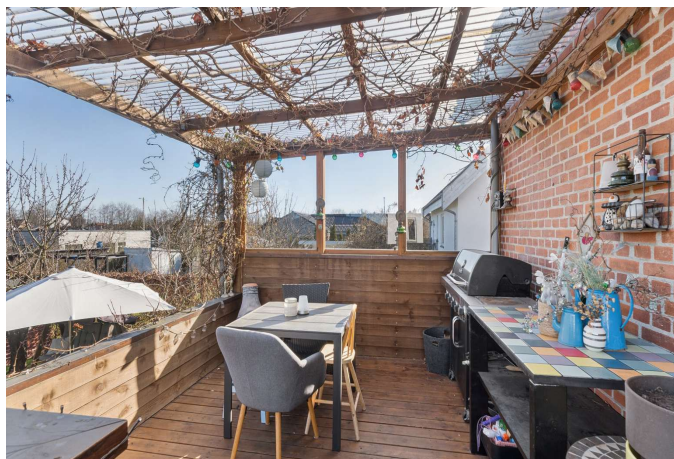
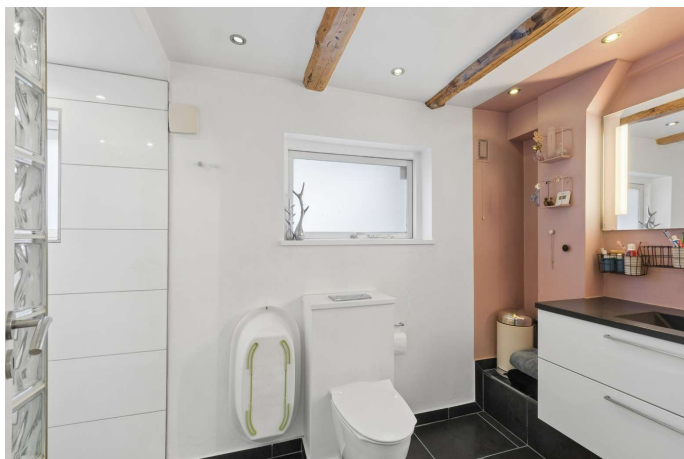
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

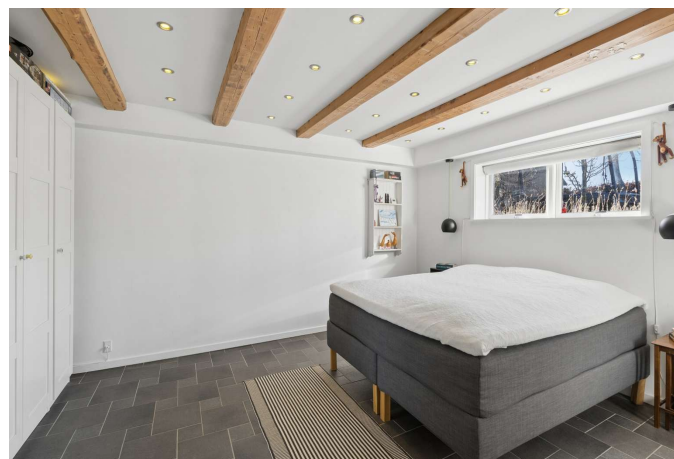
Dato: 27.08.2026



Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

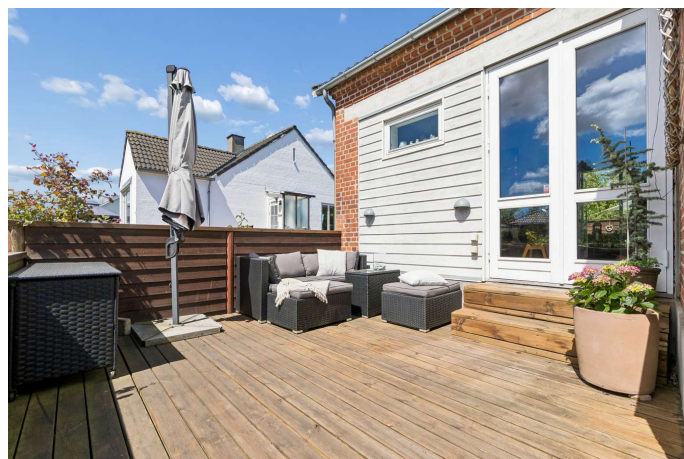
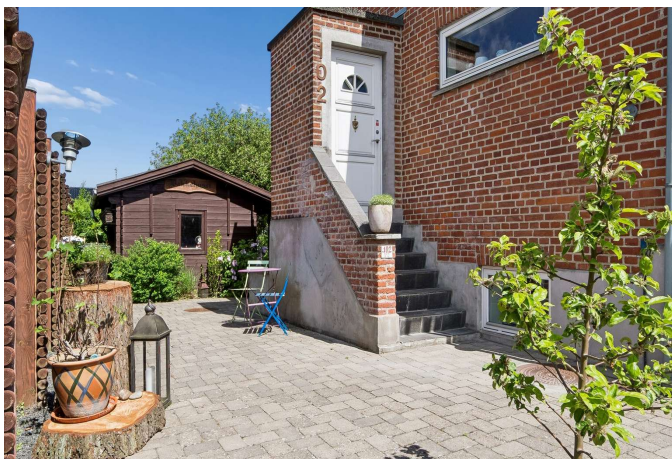
Dato: 27.08.2026



Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

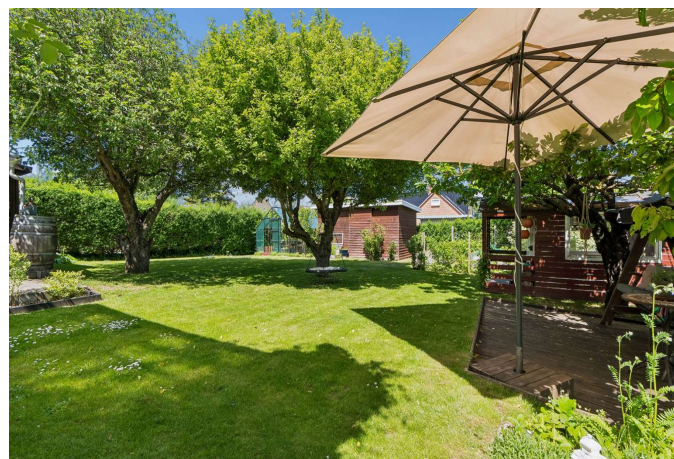
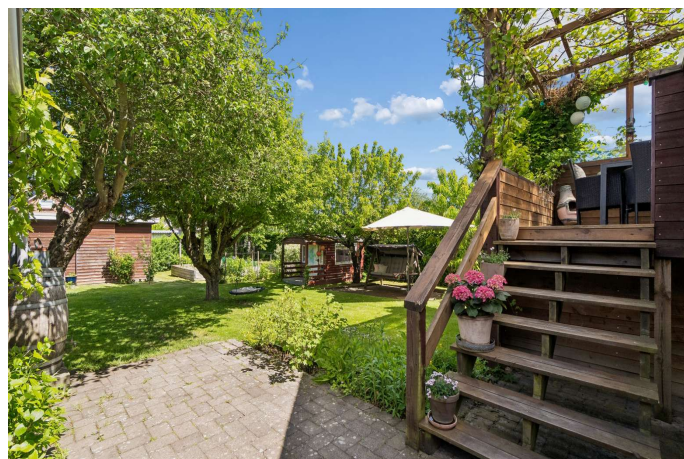
Dato: 27.08.2026



Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

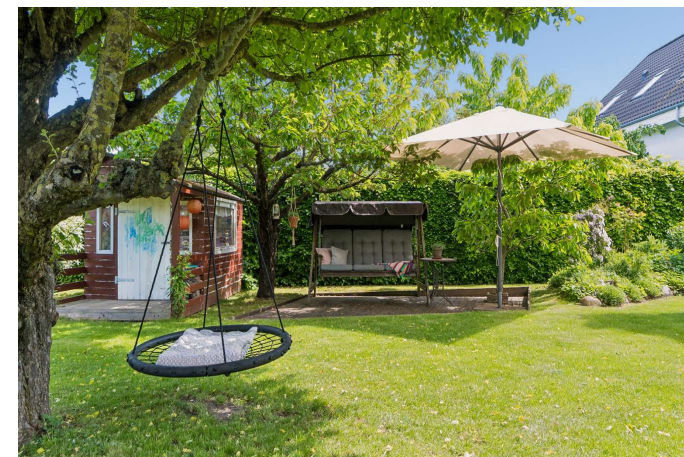
Dato: 27.08.2026



Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 27.08.2026



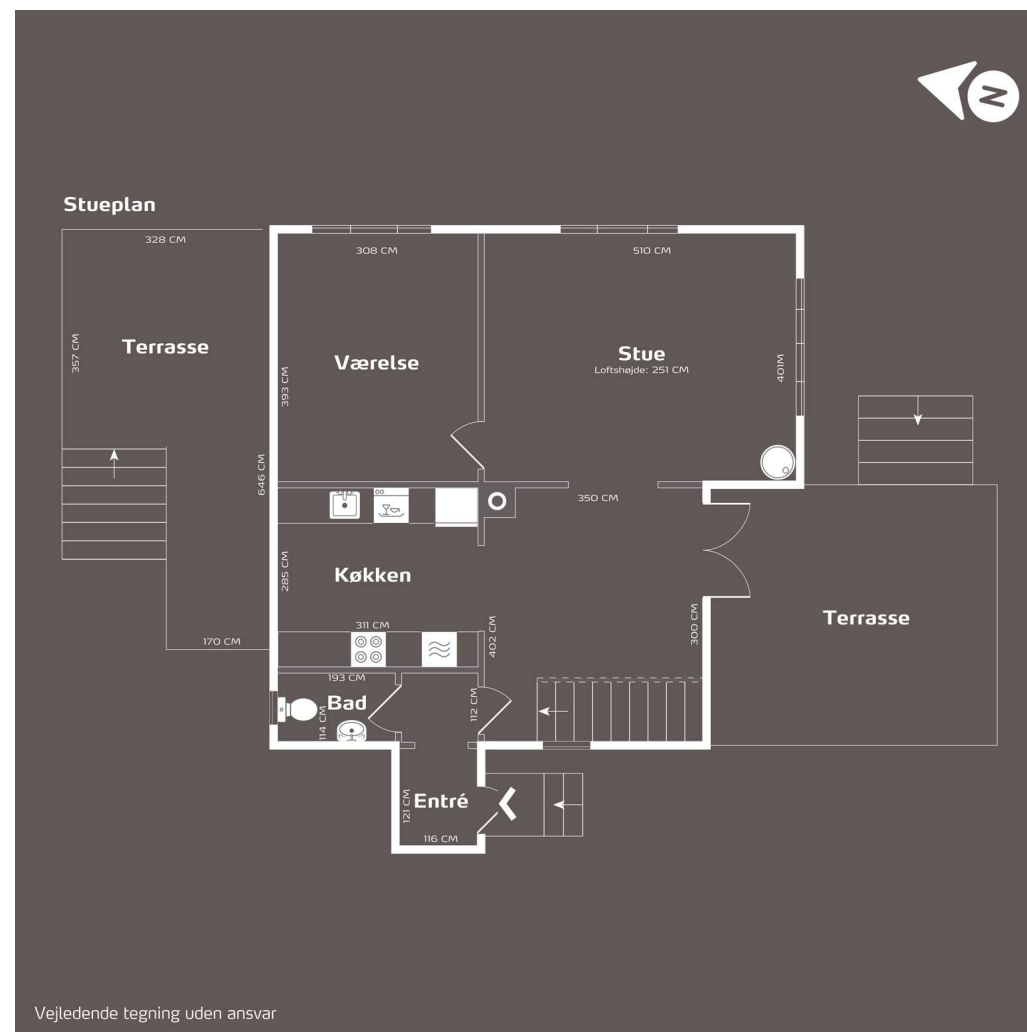
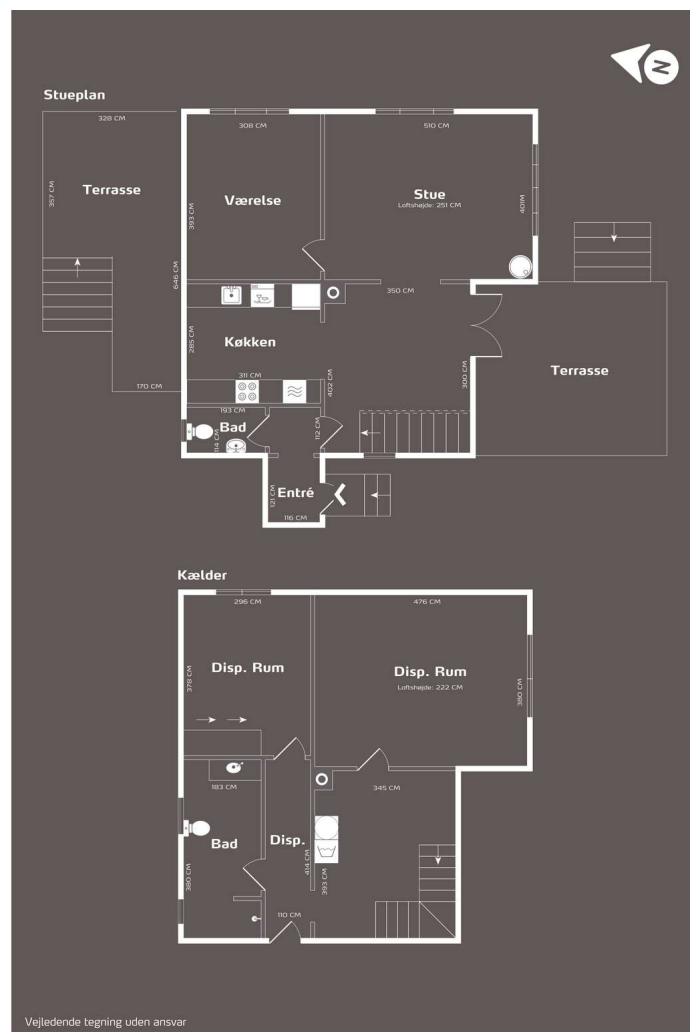
Dato: 27.08.2026



Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

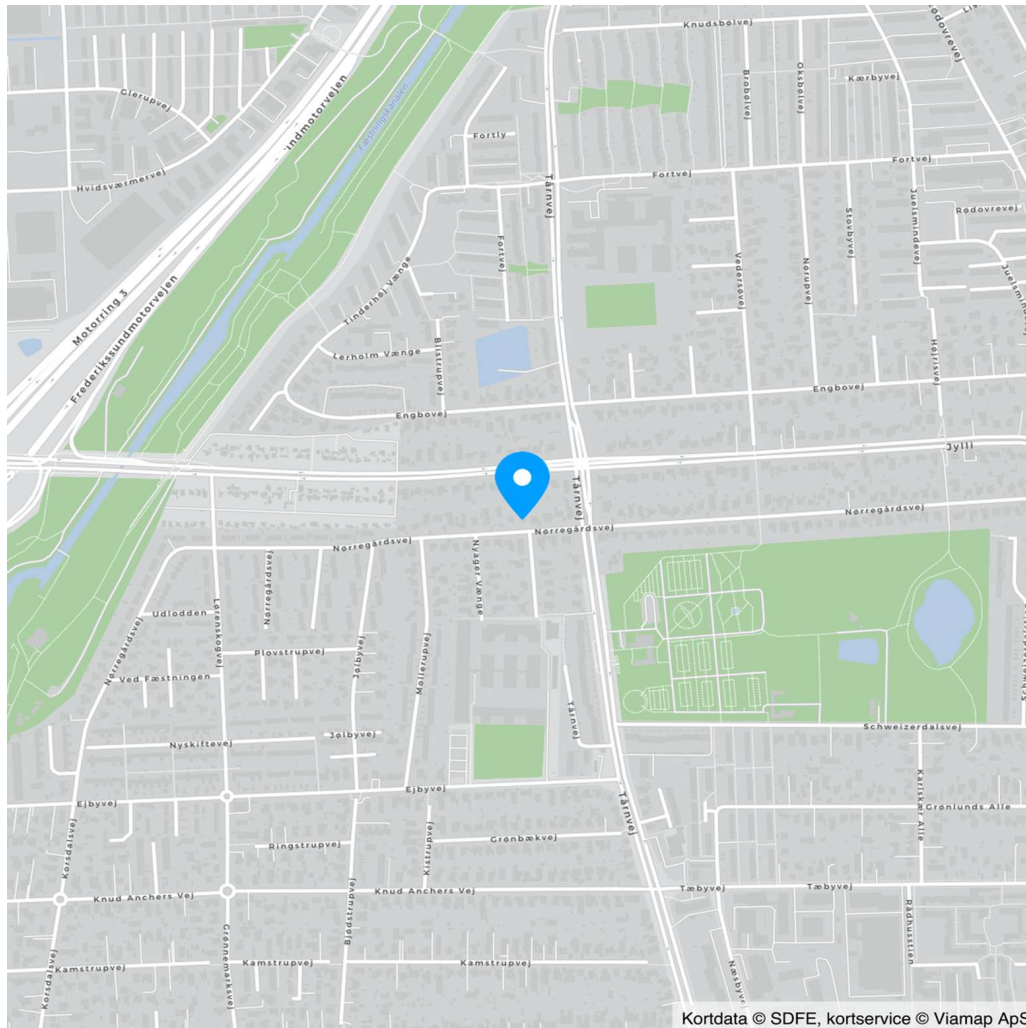
Dato: 27.08.2026



Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 27.08.2026





Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rødovre  
Matr.nr.: 15nd Rødovre By, Grøndalslund  
BFE-nr.: 2094240  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1939

**Arealer\*\***

Grundareal: 754 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 78 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 71 m<sup>2</sup>  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 10.07.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt fjernelse af en bro mv -  
- Nr. 2: 29.03.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 25.11.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv. Tillige lyst pantstiftende., Resp lån i off midler  
- Nr. 4: 29.07.1958 - Byplanvedtægt

**Planer**

Kommuneplan 4B02 - Rødovre Vest - Nørregårdsvej - Nyager Vænge m. fl.  
Lokalplan Bp 10 - Nørregården Vest, lave boliger

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Køleskab (Samsung), Fryser (Ukendt), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux), Vinkøleskab (Cavecool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 27.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 1.932 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 D



Adresse: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
 Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 27.08.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 12.171     | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. 6.195.000 |
| Grundskyld             | kr. | 18.077     | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                        | kr. 39.050    |
| Husforsikring          | kr. | 7.626      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                    | kr. 6.599     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 277        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                               | kr. 6.240.649 |
| 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. 43.947 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.817 md. / 405.799 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.095 md. / 325.137 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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: Nørregårdsvej 102, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1305  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 27.08.2026

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. 6: hovedstol kr. 2.465.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 455.847  
Nr. 8: hovedstol kr. 518.480

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: GF nørregård  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 500 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

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 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-/årsopgørelsen. 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. 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 8 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.

**Kirkebyggelinjer**

Ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje, jf. ejendomsdatarapporten. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

**Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse**

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

**Stempelrefusion**

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptstilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til grundejerforeningen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.