

# Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **90** |
| Kontant | **5.995.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **3.964** | Grund m$^2$ | **704** |
| Byggeår | **1955** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **222V1431**

**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: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000
Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964
Dato: 06.11.2026



Velkommen til Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre – en villa beliggende på en 704 m² stor koteletgrund med vestvendt have. Her får I gode rammer for udelivet med terrasse og en have, hvor I kan nyde solen fra eftermiddag til aften.

Ejendommen ligger i det attraktive Nyagerkvarter, der er kendt for sine rolige og familievenlige omgivelser. Her bor I med kort afstand til Rødovres bymidte og hverdagens indkøbsmuligheder. Damhussøen, Schweizerdalsparken og Vestvolden ligger desuden inden for overskuelig afstand, ligesom der er nem adgang til motorvejen og offentlig transport mod København.

Villaen er opført i 1955 og byder på en bolig i ét plan samt en rummelig kælder. Huset fremstår pænt og velholdt med en klassisk stil, der giver mulighed for at sætte sit eget præg. Fra stuen er der adgang til en udestue, som tilfører ekstra opholdsplads og forlænger sæsonen for udeliv.

Stueetagen byder på en rummelig entré, et køkken med plads til spiseafdeling, en lys stue med store vinduespartier, tre soveværelser og et badeværelse. Fra opholdsrummet er der adgang til udestuen og videre forbindelse til terrassen.

Kælderen rummer fire disponible rum med mange anvendelsesmuligheder samt endnu et badeværelse. Her får I ekstra plads til eksempelvis hobby, opbevaring eller hjemmekontor, afhængigt af rummenes godkendte anvendelse.

Alt i alt får I en velholdt villa med en stor koteletgrund, en solrig have og masser af muligheder for at skabe et hjem, der passer til jeres ønsker og behov.

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


**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: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 06.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

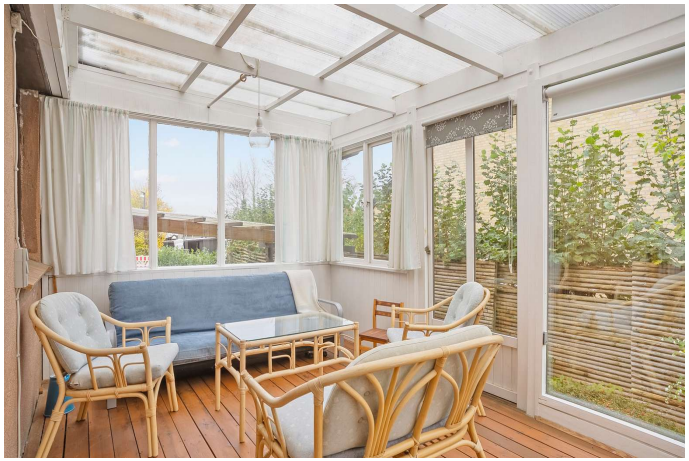
**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 06.11.2026














**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: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 06.11.2026




**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

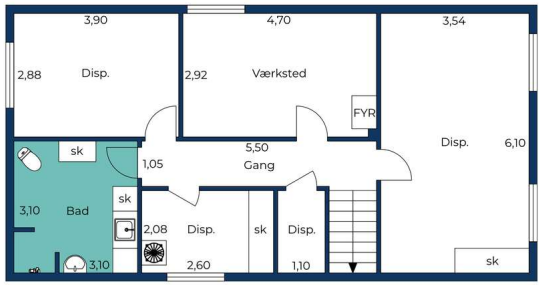
**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

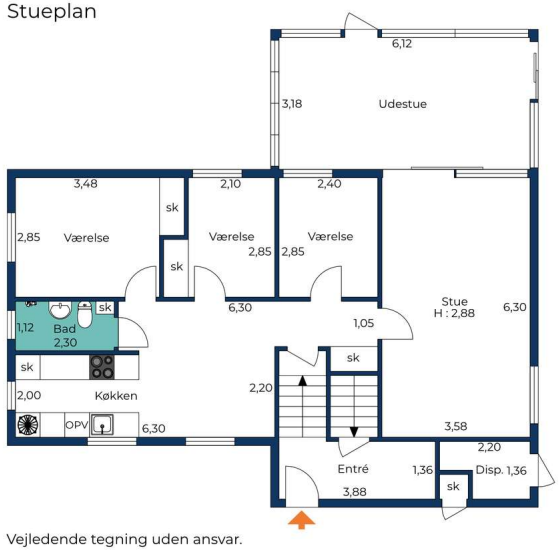
Dato: 06.11.2026

Kælder




Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan




Vejledende tegning uden ansvar.



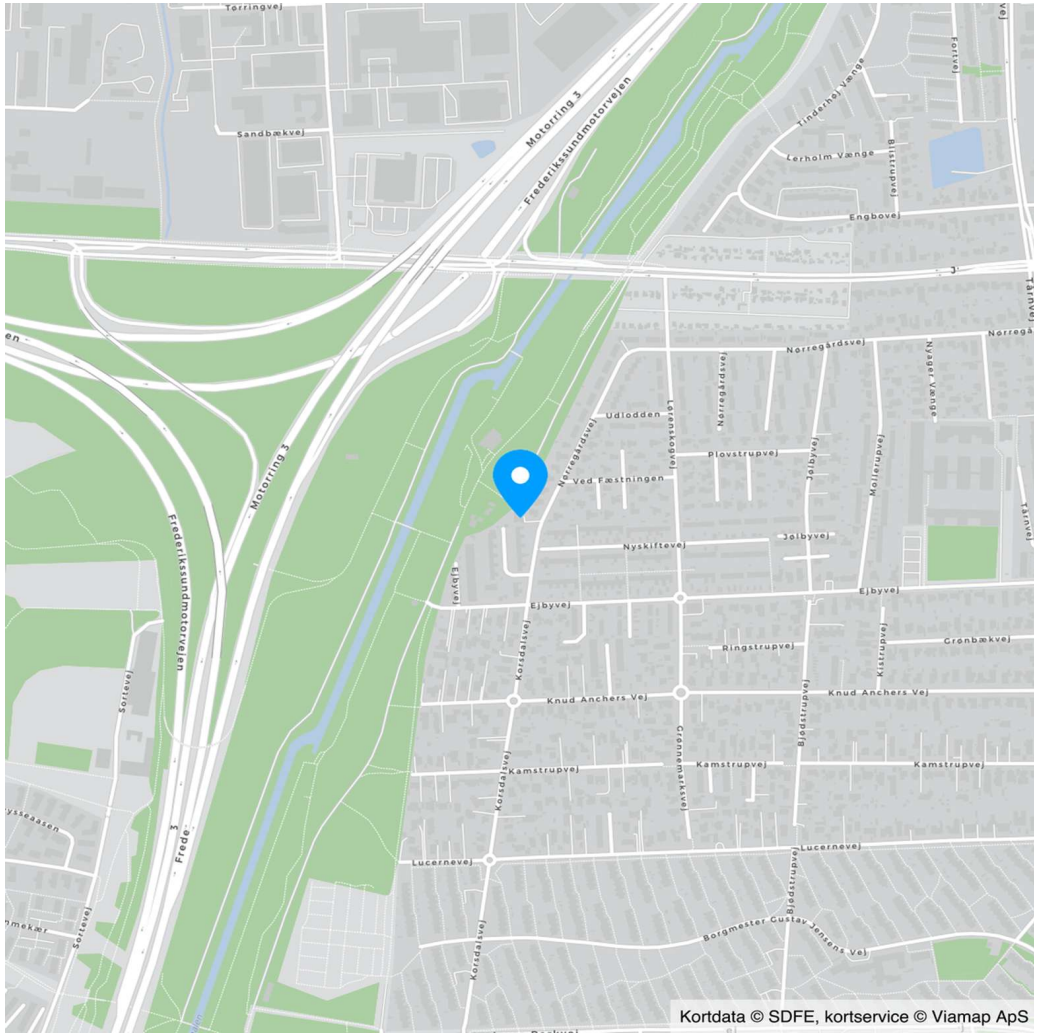
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

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

Adresse: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 06.11.2026





**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: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Rødovre |
| Matr.nr.: | 6bæ Rødovre By, Grøndalslund |
| BFE-nr.: | 2093085 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1955 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 4.167.000 |
| Grundværdi: | 3.542.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.333.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.833.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 704 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 90 $m^2$ |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Kælder: | 85 $m^2$ |
| Udhus: | 19 $m^2$ |
| Carport: | 20 $m^2$ |

** 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: 01.12.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

**Planer**
Kommuneplan 4B05 - Rødovre Vest - Ved Fæstningen - Plovstrupvej
Lokalplan 148A - Lokalplan 148A - Temalokalplan for åben-lav-boligområde

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

Komfur (Gorenje), Emhætte (Whirlpool), Køle/fryseskab (AEG, Electrolux), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (AEG, Electrolux), Vaskemaskine (Ariston)

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: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 06.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 13.711 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

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
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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 06.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 17.001 |
| Grundskyld | kr. | 22.102 |
| Husforsikring | kr. | 3.065 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 329 |
| Renovation | kr. | 5.070 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 47.567 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 5.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 37.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.751 |
| I alt | kr. | 6.039.601 |

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.594 md. / 403.125 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.922 md. / 323.062 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: Nørregårdsvej 200, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1431
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 06.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 100.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: GF Lørenskog
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

**Områdeklassificeret - byzone**
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 https://geofa-kort.geodanmark.dk

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.

**Sø- og åbeskyttelseslinje**
Ejendommen er beliggende indenfor en sø- og åbeskyttelseslinje jf. ejendomsdatarapporten.
Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

**Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer**
Jævnfør ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.
Det fredede fortidsminder drejer sig om befæstning med status B.

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.