

REAL



Vojensvej 34, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	7.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.560	Grund m2	691
Byggear	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **222V1096**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vojensvej 34, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222V1096
Ejerudgift/md.: kr. 4.560

Dato: 04.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Vojensvej 34 – En rummelig villa i hjertet af Hendriksholmskvarteret

Denne charmerende villa fra 1935 byder på hele 162 m² boligareal og 81 m² veludnyttet kælder er nu til salg.

Villaen er fordelt på 3 plan som er indrettet på følgende måde:

1.sal: her finder den primære beboelse sted fordelt over 4 gode værelser hvor der bl.a. også er adgang til en charmerende altan.

Stue: I stuen finder man husets kæmpe store og yderst indbydende køkkenalrum og stue. Her ud over er der også et mindre værelse samt et lyst og moderne badeværelse. Fra stuen er der også adgang til husets skønne have og en dejlig terrasse

Kælder: I kælderen er der et rummeligt bryggers, 3 gode disponible rum og et pænt og rummeligt badeværelse.

Til ejendommen er også en anvendelig garage.

Beliggenheden på Vojensvej er ideel for børnefamilier, der ønsker at bo tæt på København, men samtidig ønsker adgang til Rødovres mange faciliteter. Området byder på gode skoler, daginstitutioner og et aktivt foreningsliv. Derudover er der fremragende indkøbsmuligheder, herunder Hvidovre Stationscenter og Rødovre Centrum, som er et af Danmarks bedste shoppingcentre.

For dem, der pendler, er der nem adgang til offentlig transport (Hvidovre Station er blot 5 minutters gang fra ejendommen) og motorvejsnettet, hvilket gør det let at komme til og fra arbejde. Lige i nærheden finder du også Vigerslevparken, hvor du kan nyde skøn natur, gåture og rekreative aktiviteter. I følge af denne ligger Damhussøen og Damhusengen hvorfor man i den grad er beliggende nær en masse skøn natur.

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.

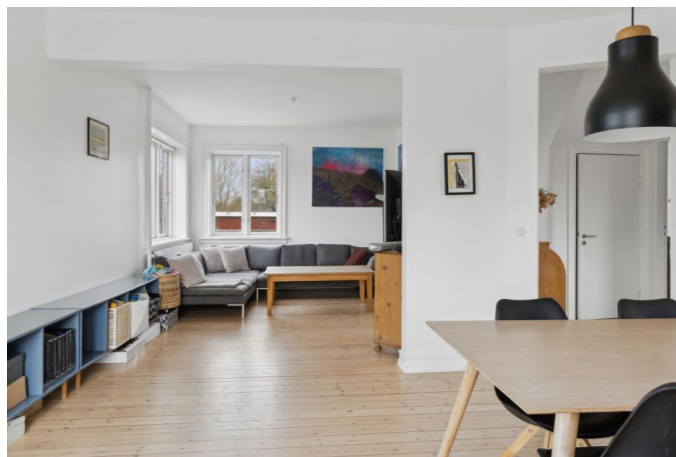
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Vojensvej 34, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222V1096
Ejerudgift/md.: kr. 4.560

Dato: 04.05.2025



Adresse: Vojensvej 34, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222V1096
Ejerudgift/md.: kr. 4.560

Dato: 04.05.2025



Adresse: Vojensvej 34, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222V1096
Ejerudgift/md.: kr. 4.560

Dato: 04.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vojensvej 34, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222V1096
Ejerudgift/md.: kr. 4.560

Dato: 04.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	4 bv Hvidovre By, Hvidovre
BFE-nr.:	7028996
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.171.000 kr.
Grundværdi:	3.762.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.936.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.009.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	691 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	81 m ²
Kælderareal:	81 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Garage	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Lokalplan 102 - Boligområde ved Vojensvej
Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2022 - Sammen om et bæredygtigt Rødovre
Planstrategi 2015 - Det bæredygtige forstadsliv
Planstrategi 2019
Rødovrestrategi 2020
Hvidovrestrategien

Servitutter jf. tingbogsattest:

Nr. 1 lyst d. 12.02.1924 lbnr. 6072-07-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 08.10.1935 lbnr. 6376-07-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 3 lyst d. 05.04.1978 lbnr. 3833-07 Tillægstekst Dok om olietank mv, Prioritet forud for pantegæld

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Hendriksholm Jon Forchhammer/Bent Greniman
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vojensvej 34, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222V1096
Ejerudgift/md.: kr. 4.560

Dato: 04.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos NEXT - Online forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 forurenet.

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

Drikkevandsinteresser

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

Fejl og mangler

Sælger oplyser at toilettet i stuen ikke trækker ordentligt ud, at der ses svagt tildens til opbygning af skimmelsvamp i huset 4 "hjørner", samt at elektriker kun har fundet 2 faser i huset, selvom der burde være 3.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.600 Forbrug: 2.834,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Vojensvej 34, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222V1096
Ejerudgift/md.: kr. 4.560

Dato: 04.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.178	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	19.562	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.063
Husforsikring	kr.	4.652	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	4.959	I alt	kr.	7.551.913
Grundejerforening	kr.	50	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	315			
Ejerudgift i alt 1 år		54.716			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.071 md./ 492.857 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.088 md./ 397.058 år v/25,60%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vojensvej 34, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222V1096
Ejerudgift/md.: kr. 4.560

Dato: 04.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.560.000	2.742.025	2.745.885	DKK	-0,19	65.331	25,25	2,54			Nej	
Totalkredit/1% Obligationlån	Obligationlån	515.000	515.000	387.306	DKK	1	11.073	25,75	4,27			Nej	

Tilbehør:

Kogeplade, mrk: Witt
Ovn, mrk: Siemens
Emhætte, mrk: Ikea
Køleskab, mrk: Samsung
Opvaskemaskine, mrk: Bosch
Vaskemaskine, mrk: Siemens
Tørretumbler, mrk: Siemens

Fejl og mangler ved ovenstående:

- Køleskabet i stuen er ikke tilsluttet vand, og laver derfor ikke isterninger
- Opvaskemaskine på 1 sal vides ikke om virker

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.