



REAL

Hvidovrevej 30, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	139
Kontant	6.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.034	Grund m ²	844
Byggeår/ombygget	1922/1945		

Sagsnr. **222V1401**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

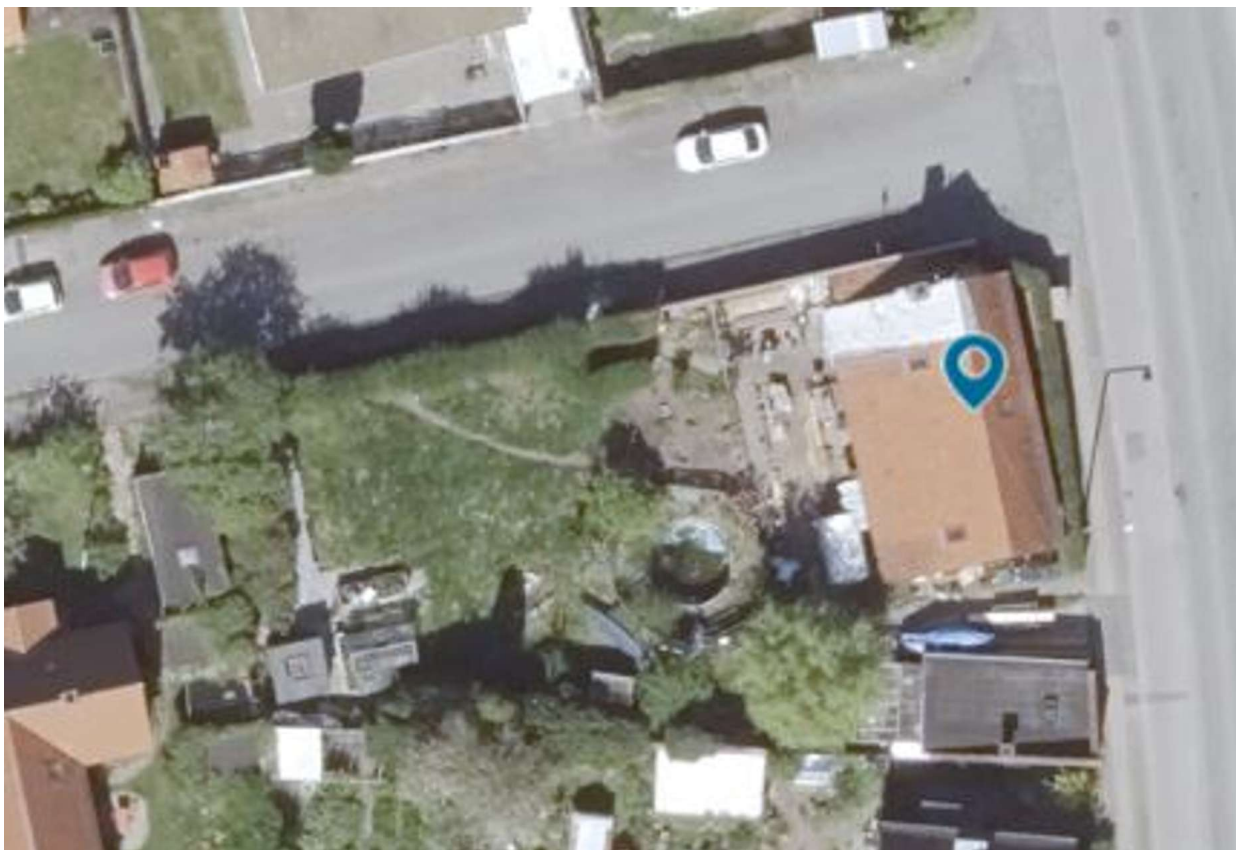
Salgsopstilling

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: Hvidovrevej 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 222V1401
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 31.10.2026



Her får du en helt særlig mulighed for at skabe dit kommende drømmehjem fra bunden på en stor grund på hele 844 m². Grunden er beliggende i det attraktive Hendriksholm kvarter i Rødovre og giver dig mulighed for at tænke boligen præcis efter dine egne ønsker, behov og drømme.

Her kan du være med fra første streg på tegningen og skabe en bolig, der er skræddersyet til din hverdag. Grunden giver gode muligheder for at opføre et nyt hus med den planløsning, størrelse og indretning, der passer til dig og din familie.

En særlig fordel er muligheden for at etablere indkørsel fra Toftlundvej, så grunden kan lukkes helt af mod Hvidovrevej. Det giver mulighed for at skabe en mere privat og afskærmet bolig, hvor du samtidig kan udnytte den store grund til have, terrasse og gode udendørsarealer.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Damhussøen og de grønne områder omkring Damhusengen. Samtidig er du tæt på Valby og har nem adgang til København, hvilket gør området attraktivt for dig, der ønsker at bo tæt på byen, men samtidig have mulighed for at skabe et privat hjem med gode udendørsarealer.

En byggegrund på denne størrelse og med disse muligheder udbydes sjældent i området. Hvidovrevej 30 er derfor en oplagt mulighed for dig, der drømmer om at bygge nyt og selv sætte rammerne for dit kommende hjem.

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.

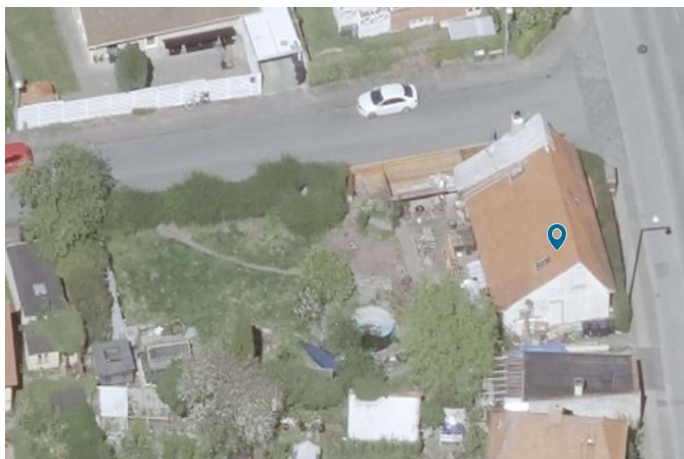
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Hvidovrevej 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 222V1401
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

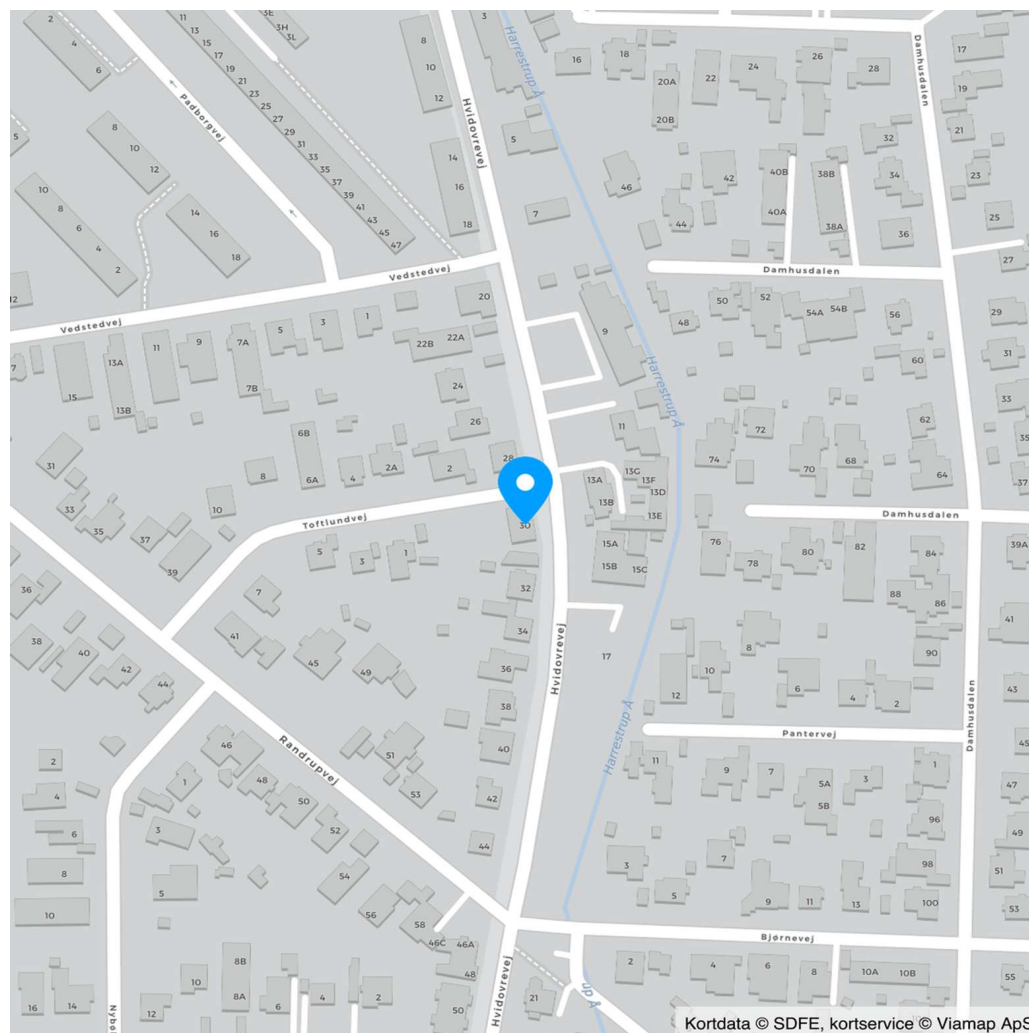
Dato: 31.10.2026



Adresse: Hvidovrevej 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 222V1401
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 31.10.2026





Adresse: Hvidovrevej 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 222V1401
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 3kb Rødovre By, Hendriksholm
BFE-nr.: 2101165
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1922/1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.461.000
Grundværdi: 4.059.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.368.800
Grundlag for grundskyld: 3.247.200

Arealer**

Grundareal: 844 m²
Boligareal i alt: 139 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 18 m²
Udhus: 39 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: 23.08.1921 - Dok om byggelinier 8__DD3
- Nr. 2: 02.01.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan 7B04 - Hendriksholm - Vedstedvej - Toftlundvej
Lokalplan 129 - Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret

Tilbehør:

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

Afv. oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hvidovrevej 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 222V1401
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 fsva. bygning nr. 1 og niveau 8 fsva. bygning nr. 2, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Kommune- & Spildevandsplaner:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanstrategi:
Rødovrestrategi 2020
Rødovrestrategi 2025-2028

Spildevandsplan:
Kloakopland - DL

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser, jf. ejendomsdatarapport.

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

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

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Områdeklassificeret - byzone

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



Adresse: Hvidovrevej 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 222V1401
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	22.281	Kontantpris	kr. 6.695.000
Grundskyld	kr.	25.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 42.050
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.000
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr. 1.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	I alt	kr. 6.747.050
Renovation - Anslået	kr.	5.000	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	
Brændeovn - Anslået	kr.	600		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.409		

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.229 md. / 470.743 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.882 md. / 370.586 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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

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: Hvidovrevej 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 222V1401
Ejerudgift/md.: kr. 5.034

Dato: 31.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.812.842
Nr. 5: hovedstol kr. 563.654
Nr. 6: hovedstol kr. 204.000
Nr. 7: hovedstol kr. 82.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Vides ikke

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.