

REAL



## Dianavej 23, 2610 Rødovre

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>175</b>
Kontantpris	<b>10.695.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>6.351</b>	Grund m2	<b>780</b>
Byggear	<b>1905</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **222V1169**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

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

Adresse: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026



### Beskrivelse:

På en af Damhuskvarterets mest eftertragtede adresser finder du denne enestående Søtorp-hus på Dianavej 23 – en bolig, der emmer af klassisk elegance, herskabelige detaljer og tidløs charme.

Med 175 m<sup>2</sup> bolig fordelt på to etager og en grund på hele 780 m<sup>2</sup>, får du her en unik kombination af stil, plads og beliggenhed. Huset fremstår yderst velholdt og gennemført, med originale trægulve, smukke stuklofter og sprossede vinduer, der sammen skaber en atmosfære af ægte herskabelighed.

Stueetagen byder på store, lyse opholdsrum med stuer en suite og en charmerende karnap, der lader dagslyset strømme ind og giver plads til både afslapning og selskaber. Køkkenet er moderne og funktionelt, men afstemt med husets klassiske udtryk – en naturlig samlingsplads for hele familien.

På første sal finder du tre rummelige værelser samt et elegant badeværelse. Her er god plads til både børnefamilien, hjemmekontoret eller gæsteværelser – alt sammen i rolige og behagelige omgivelser.

Haven er et kapitel for sig. Ugeneret, solrig og velanlagt med en sydvestvendt terrasse, der inviterer til udendørsliv, sommerfester og ro i grønne rammer. Den store grund giver både luft omkring boligen og masser af muligheder for dem, der sætter pris på privatliv og udeliv – midt i byen.

Dianavej 23 er ikke bare en bolig – det er en sjælden mulighed for at overtage et hjem med personlighed, kvalitet og en adresse, der hører til blandt de mest eftertragtede i Rødovre. Her får du liebhaveri, der skal opleves.

### 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.

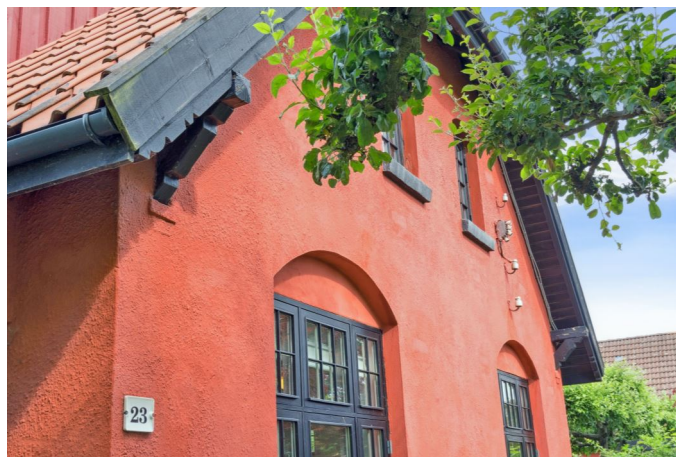
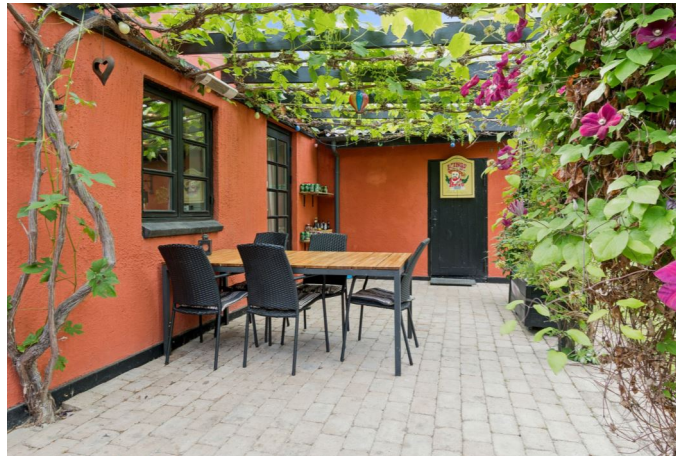
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard



Adresse: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026





Adresse: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026





Adresse: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	1 z Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.:	2040268
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1905

#### Arealer\*

Grundareal:	780 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	175 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	41 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:	
Udhus:	21 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.954.000 kr.
Grundværdi:	4.644.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.563.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.715.200 kr.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.08.1893 lbnr. 900199-08 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 26.02.1902 lbnr. 900200-08 Tillægstekst Dok om vejret mv  
Nr. 3 lyst d. 16.09.1903 lbnr. 900201-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv 5v1080  
Nr. 4 lyst d. 16.09.1903 lbnr. 900202-08 Tillægstekst Dok om vejret mv  
Nr. 5 lyst d. 23.11.1904 lbnr. 900203-08 Tillægstekst Dok om bidrag til vandafledning. Resp lån i off midler  
Nr. 6 lyst d. 11.04.1906 lbnr. 900204-08 Tillægstekst Dok om vejret mv  
Nr. 7 lyst d. 11.04.1906 lbnr. 900205-08 Tillægstekst Dok om septik tank  
Nr. 8 lyst d. 28.05.1984 lbnr. 5820-08 Tillægstekst Dok om evt. ændring af højden på stålørsskorstenen vedr. brændeovn  
Nr. 9 lyst d. 20.02.1992 lbnr. 1255-08 Tillægstekst Lokalplan nr. 38

##### Lokalplan:

Lokalplan nr. 38 - Søtorpbebyggelsen. Bevarende lokalplan

##### Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

##### Kommuneplanramme:

Rødovre Øst - Dianavej - Auroravej

##### Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

##### Spildevandsplan:

Kloakopland - DK

#### 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: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 1.710,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er fra energimærket.**

**Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsoptillingen 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.372	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.695.000
Grundskyld	kr.	28.979	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Husforsikring	kr.	12.775	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	66.050
Renovation	kr.	5.028	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Skorstensfejning	kr.	684	I alt	kr.	10.772.984
Rottebekæmpelse	kr.	370			

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

76.208

**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/nettoydelelse 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: 535.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.104 md./ 697.243 år Netto **ekskl.** ejerudgift 46.887 md./ 562.645 år v/25,70%  
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: 08.04.2026  
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: 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.

Adresse: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026

**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		

**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
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Søtorp

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Ovn, mrk: Voss

Køgeplade, mrk: Ariston

Emhætte, mrk: Thermex

Køle/fryseskab, mrk: Samsung

Opvaskemaskine, mrk: Bosch

Vaskemaskine, mrk: Blomberg

Tørretumbler, mrk: Blomberg

Elladeboks medfølger i handlen.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

**Olietank**

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Drikkevandsinteresser**

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

**Bevaringsværdi**



---

Adresse: Dianavej 23, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 222V1169  
Ejerudgift/md.: kr. 6.351

Dato: 10.04.2026

---

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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.

**Areal**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning C - udhus ved hus, bygning D - overdækket terrasse og bygning E - Udhus ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

**Fejl og mangler**

Sælger oplyser at der er en lille utæthed ved ovenlysvinduet i skuret/togvognen.

# 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.