

Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**199**
Kontant	**9.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**5.234**	Grund m^2	**878**
Byggeår/ombygget	**1997/2005**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **222V1415**

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: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026



Velkommen til Kamstrupvej 18 – en rummelig etplansvilla på en rolig, lukket vej i det eftertragtede Nyagerkvarter.

Her får I hele 199 m² bolig samlet i ét plan og en stor grund på 878 m², hvilket giver masser af plads til både familieliv og hverdagens forskellige behov. Boligen er opført i 1997 og byder på en funktionel indretning med fire reelle soveværelser, to badeværelser, et indbydende køkken-alrum og en stor stue.

Køkken-alrummet fungerer som et naturligt samlingspunkt for familien, mens den store stue giver god plads til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. De høje vinduespartier skaber en skøn forbindelse til udelivet og giver direkte adgang til den store, private have.

Boligen er indrettet med en separat børneafdeling med eget badeværelse samt en voksenafdeling med eget badeværelse. Det giver en praktisk opdeling af boligen og gode rammer for hele familien. Huset er dobbeltmuret, og der medfølger desuden en dobbeltmuret garage.

Udenfor venter en dejlig privat have på den store grund, hvor der er god plads til både leg, afslapning og udeliv. Derudover er der et svømmebassin, som kan medfølge, hvis det ønskes. Den lukkede vej skaber samtidig en rolig ramme om hjemmet og er særligt attraktiv for børnefamilien.

Beliggenheden i Nyagerkvarteret giver jer en attraktiv kombination af rolige villaveje og nem adgang til hverdagens fornødenheder. Samtidig er både skole, indkøb, Rødovre Centrum og de grønne områder tæt på.

Kamstrupvej 18 er kort sagt et oplagt valg for jer, der ønsker en rummelig etplansvilla med 199 m² bolig, fire soveværelser, to badeværelser, separate afdelinger til børn og voksne, dobbeltmuret garage og en stor, privat have.

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: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026













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: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

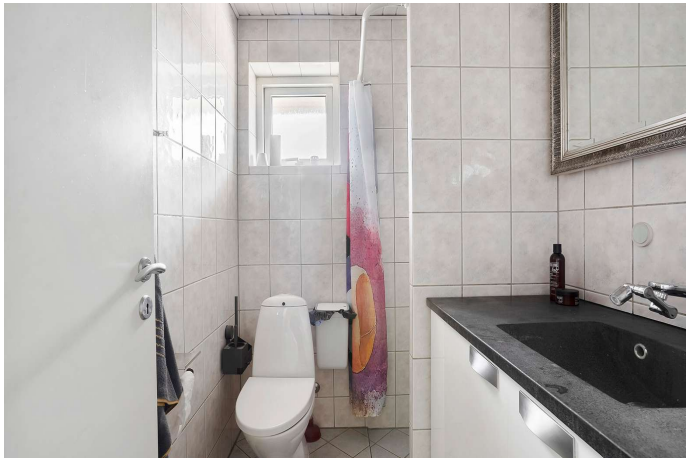
Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026













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: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026








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

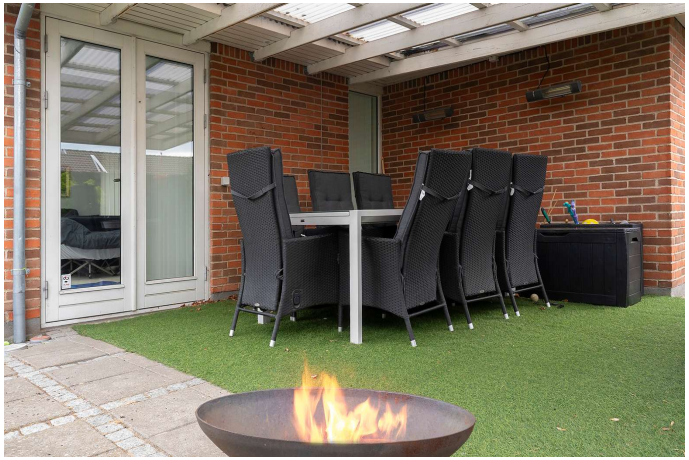
Adresse: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026













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: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026







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

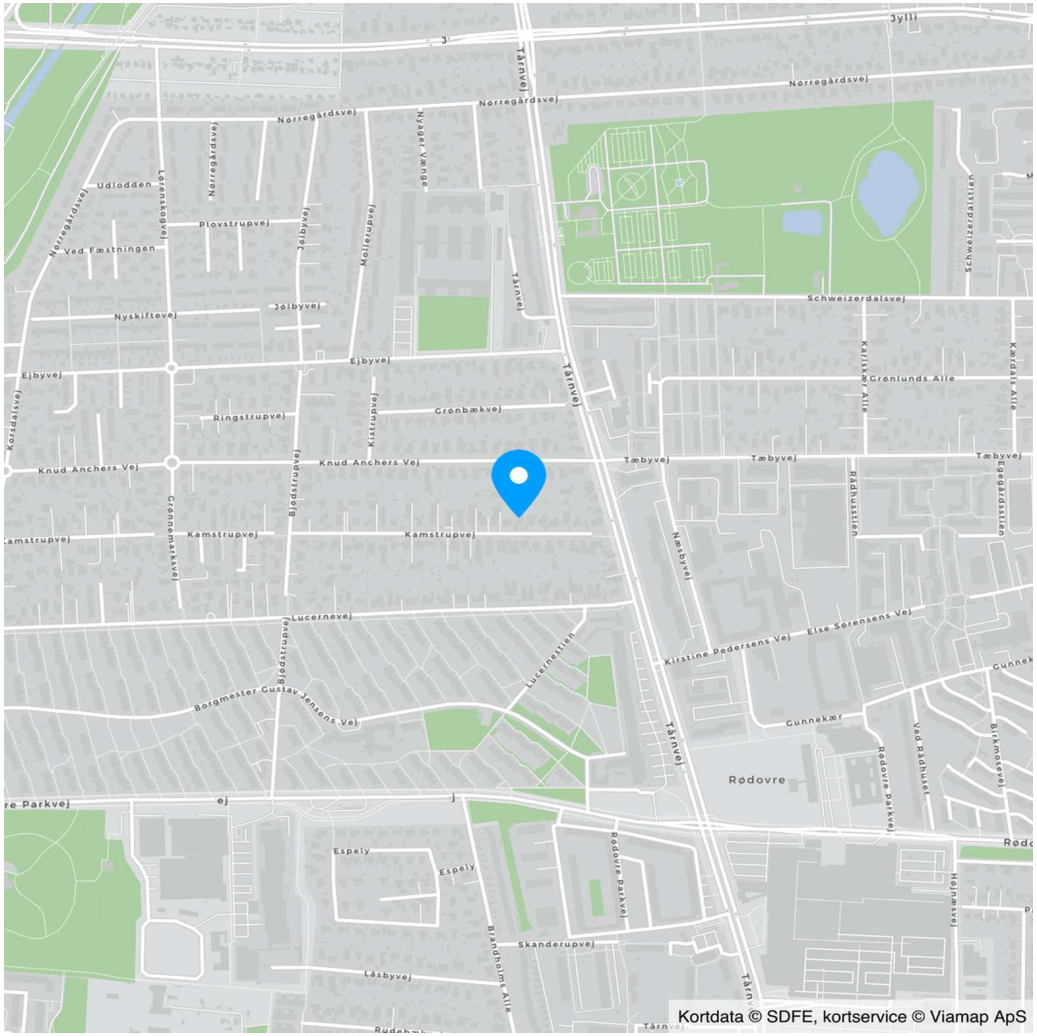
Adresse: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026



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: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	14ia Rødovre By, Grøndalslund
BFE-nr.:	2093490
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1997/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.401.000
Grundværdi:	3.591.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.120.800
Grundlag for grundskyld:	2.872.800

Arealer**

Grundareal:	878 m^2
Boligareal i alt:	199 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	35 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.

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Siemens), Køle/fryseskab (LG), Køle/fryseskab (LG), Fryser (Bauknecht), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.03.1923 - Dok om afgivelse af areal til vej
- Nr. 2: 01.08.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende., vejlaug, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 29.04.2005 - Lokalplan nr. 95

Planer
GF - Lokalplan 95 20_1214042_APPROVED_1249994012550
Lokalplan 095 - Boligområdet Nygårdskvarteret

Anvendelsesbegrænsninger
Afventer oplysninger.

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: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.354 Forbrug: 1.961 m3
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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.

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

Kommuneplaner
Plan - Kommuneplan 2022 - 2034
Plan - Rødovre Vest - Lucernevej - Ejbyvej
Plan - Rødovrestrategi 2020
Plan - Rødovrestrategi 2025-2028

Spildevandsplaner
Kloakopland - DP

Bevaringsværdi

Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 8. Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

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

Adresse: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	26.116
Grundskyld	kr.	22.408
Grundejerforeningen	kr.	100
Husforsikring	kr.	7.899
Rottebekæmpelse 2026	kr.	494
Renovation 2026	kr.	5.112
Skorstensfejning	kr.	684
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.812

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	500
I alt	kr.	9.554.350

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.156 md. / 637.868 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.600 md. / 511.202 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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Kamstrupvej 18, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 222V1415
Ejerudgift/md.: kr. 5.234

Dato: 15.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.607.500
Nr. 8: hovedstol kr. 678.500

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Nygård gf glostrup
Pligt til medlemskab: Ja
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.