



REAL

Engbovej 132, 2610 Rødovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	84
Kontant	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.059	Grund m ²	208
Byggeår	1959	Energimærke	C

Sagsnr. **357J298**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. +45 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Engbovej 132, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 357J298
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 30.04.2026



Super flot og indflytningsklart rækkehus!

OMRÅDE:

Attraktivt og børnevenligt kvarter. Her er du tæt på Vestvolden og de grønne arealer ligesom, at du indenfor kort afstand har både skole og daginstitution. Nærhed til både god infrastruktur og Rødovre Centrum med forretninger, spisesteder og biograf. Rødovre byder på både gymnasium, teknisk skole, Vestbad og rekreative områder omkring Damhussøen. Gode busforbindelser og S-Tog.

INDRETNING:

Praktisk vindfang. God entré med garderobe. Smukt istandsat badeværelse med separat brus, vaskesøjle og stilfuld rund håndvask. Lyst køkkenalrum/stue i ét med flot nyt sildebensparketgulv og udgang til terrasse og have. Køkkenet er nøje udvalgt til at passe ind i byggestilen og byder på bl. a. fingertappede træskuffer, armatur med kogende vand og eksklusiv bordplade. Trappe til 1. sal. Herunder smuk detalje såsom indbyggede snedkerskabe. Rigtig god og rummelig 1. sal som i dag er indrettet med stor stue med plads til hjemmekontor. Stort soveværelse med kvist og indbygget skabsvæg. På 1. sal kan der etableres 2 værelser i stedet for stue og dermed kan der opnås 3 værelser i alt. Derudover er der mulighed for at udnytte tagetagen som flere andre huse i rækken har gjort og dermed få ekstra kvadratmeter.

EJENDOMMEN:

Gedigent opført rækkehus med skøn baghave med både græsareal og træterrasse. Forhave med fliser og praktisk udhus.

Som en helt unik mulighed kan der tilkøbes en garage som ligger i en selvstændig bygning direkte overfor huset her.

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: Jakob Bech



Adresse: Engbovej 132, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 357J298
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 30.04.2026

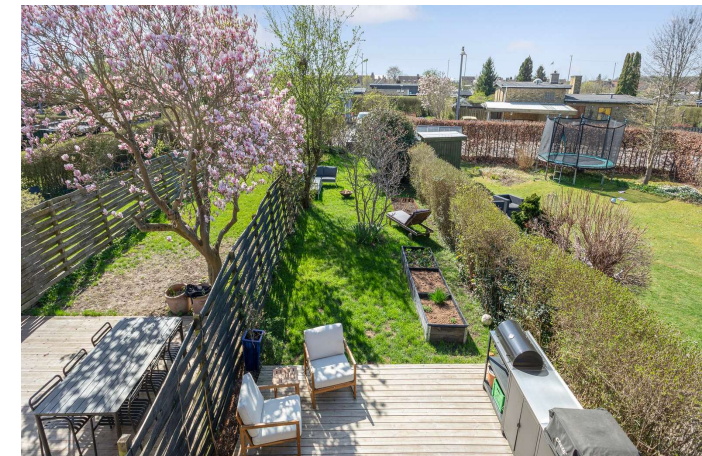




Adresse: Engbovej 132, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 357J298
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

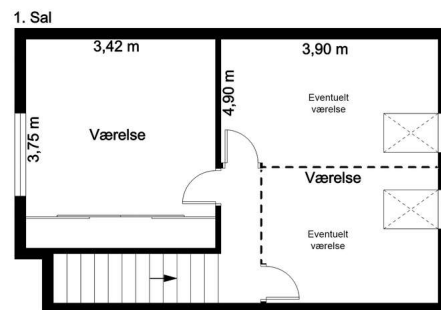
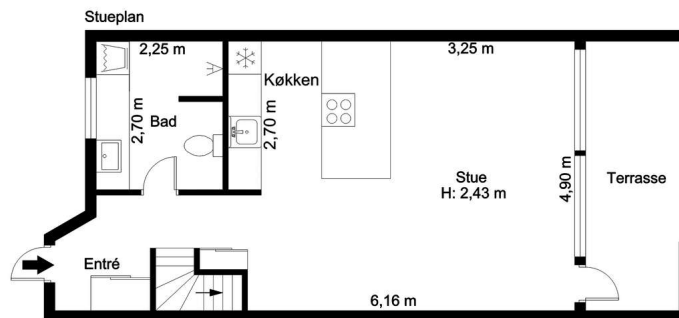
Dato: 30.04.2026



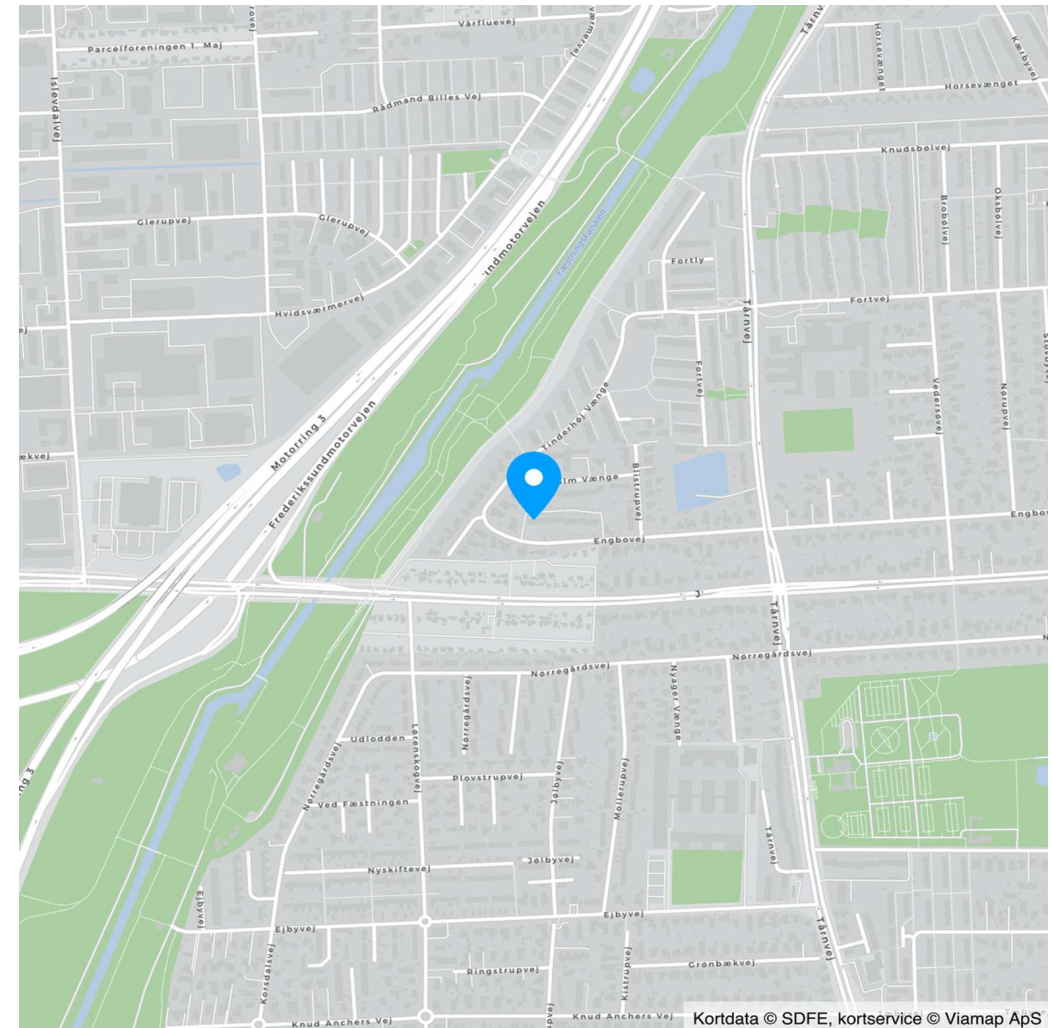
Adresse: Engbovej 132, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 357J298
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 30.04.2026



Veiledende tegning, ikke målfast





Adresse: Engbovej 132, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 357J298
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 17ci Islev By, Islev
BFE-nr.: 2083619
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.750.000
Grundværdi: 2.181.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.200.000
Grundlag for grundskyld: 1.744.800

Arealer**

Grundareal: 208 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 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: 26.11.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 28.03.1958 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 3: 31.07.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 08.08.1959 - Dok om Varmecentral mv
- Nr. 5: 15.09.1959 - Dok om Telefonkabler og telefonanlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 27.09.2002 - Lokalplan nr. 78

Planer

Kommuneplan 2B11 - Tinderhøj - Tårnvej - Fortvej m. fl.
Lokalplan 078 - Rækkehusbebyggelsen Moseholmsparken mellem Engbovej og Lerholm Vænge

Tilbehør:

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

Kogeplade (Silverline, Induction), Ovn (AEG), Opvaskemaskine (Blomberg), Køle/fryseskab (Blomberg), Emhætte (Eico), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engbovej 132, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 357J298
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 10.680 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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: Energimærke C



Adresse: Engbovej 132, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 357J298
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 30.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.220	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	13.609	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Rottebekæmpelse	kr.	208	I alt	kr.	5.035.350
Renovation	kr.	5.070			
Grundejerforening	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.707			

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: Engbovej 132, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 357J298
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 2.270.000
Nr. 9: hovedstol kr. 439.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 8, jf. Slots- & Kulturvarsstyrelsen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone somudgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenede jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig vurdering

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Bevaringsværdi

REAL

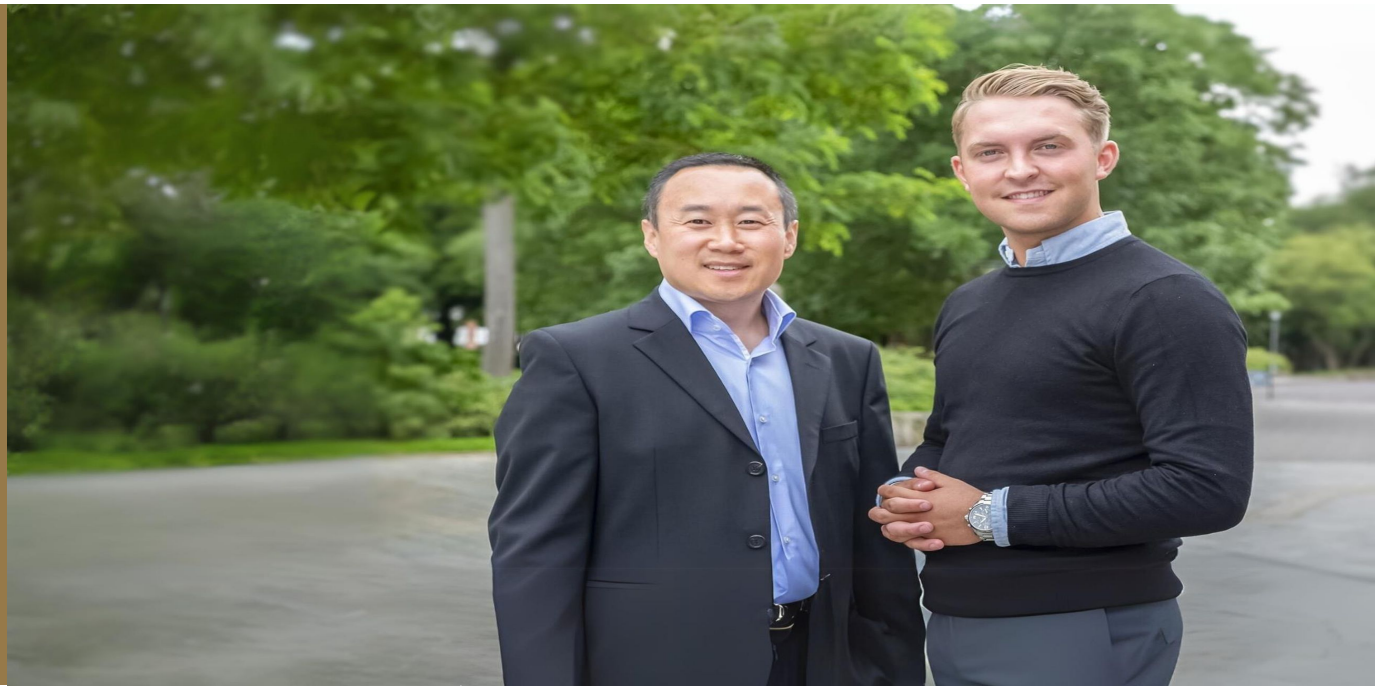
Guldkøber[®]

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