



REAL

Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	4.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.112	Grund m2	666
Byggeår/ombygget	1959/1965	Energimærke	F

Sagsnr. **222V1116**

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: Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222V1116
Ejerudgift/md.: kr. 4.112

Dato: 12.07.2025



Beskrivelse:

Denne indbydende bolig på 161 m² ligger på en 666 m² stor grund og tilbyder en perfekt balance mellem praktisk plads og muligheder for personlig tilpasning. Beliggenheden på en lukket vej i et roligt og børnevenligt kvarter gør det til den ideelle bolig for en familiedrøm, hvor både store og små kan føle sig trygge og hjemme.

Huset byder på en god planløsning med rummelige værelser og en funktionel indretning, der allerede nu gør det muligt at flytte ind og nyde livet fra første dag. Men der er også plads til at give hjemmet et personligt præg. Muligheden for at etablere et køkken-alrum åbner op for et moderne og socialt samlingspunkt, hvor hele familien kan samles. Stue og køkken er i dag godt udnyttet, men der er bl.a. også mulighed for at skabe endnu mere sammenhæng og lys i de åbne rum, alt efter hvad I drømmer om.

Den store grund på 666 m² giver rig mulighed for at udfolde sig udenfor – måske I drømmer om en stor terrasse til sommerens grillaftener eller en børnevenlig have, hvor der er masser af plads til leg og udendørs aktiviteter. Uanset hvad, kan I her skabe et udendørs område, der matcher familiens behov og livsstil.

Med sin hyggelige placering i Rødovre, et stenkast fra Vestvolden, får I samtidig både ro og bekvemmelighed. Man er tæt på offentlig transport, indkøbsmuligheder, og ikke mindst børnevenlige faciliteter såsom skoler og daginstitutioner. Den lukkede vej betyder, at børnene kan lege trygt både inden- og uden for matriklen.

Tinderhøj Vænge 77 er den perfekte bolig for jer, der ønsker et hus, som både er klar til at blive taget i brug med det samme, men også har stort potentiale til at udvikle sig til præcis det hjem, I ønsker. Det er et hjem, der kan vokse med familien, og som rummer mange muligheder for fremtiden.

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

Adresse: Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222V1116
Ejerudgift/md.: kr. 4.112

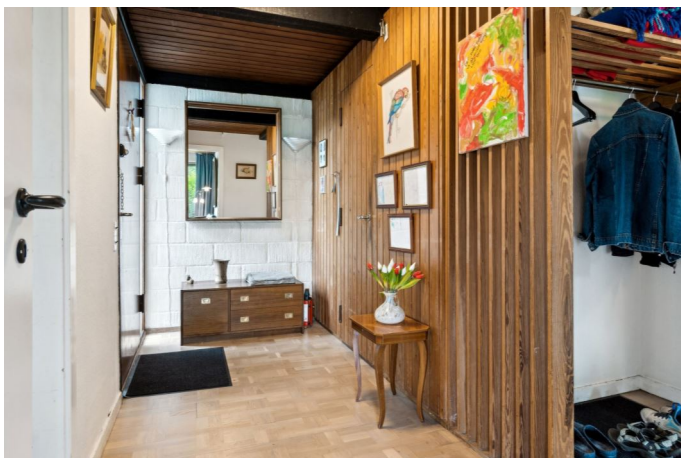
Dato: 12.07.2025



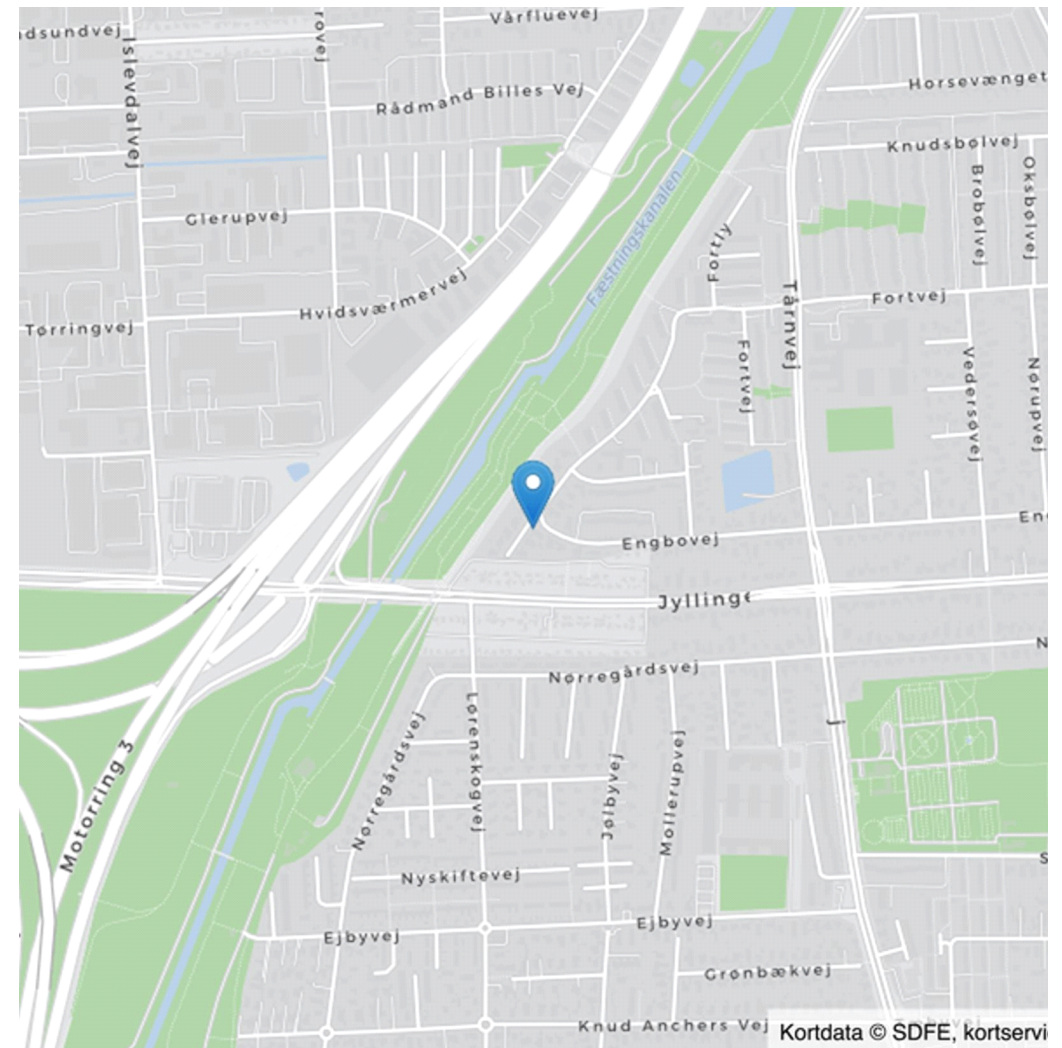
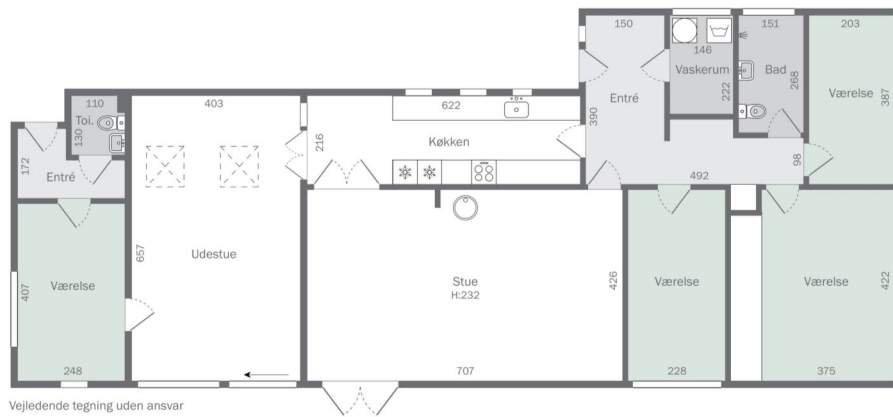
Adresse: Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222V1116
Ejerudgift/md.: kr. 4.112

Dato: 12.07.2025



Dato: 12.07.2025



Adresse: Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222V1116
Ejerudgift/md.: kr. 4.112

Dato: 12.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	17 ar Islev By, Islev
BFE-nr.:	2083575
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1959/1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.166.000 kr.
Grundværdi:	3.228.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.332.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.582.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	666 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	161 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Carport	25 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.09.1956 lbnr. 25655-08 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 28.03.1958 lbnr. 1589-08 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 08.10.1958 lbnr. 5062-08 Tillægstekst Dok om en olietank, Resp lån i off midler

Lokalplan:

Lokalplan 148 -Temalokalplan for åben-lav-boligområder

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Tinderhøj - Tinderhøj Vænge syd

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - DB

Grundejerforening: 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: Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222V1116
Ejerudgift/md.: kr. 4.112

Dato: 12.07.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.800 Forbrug: 3.263,60 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen 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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222V1116
Ejerudgift/md.: kr. 4.112

Dato: 12.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.997	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	20.143	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.063
Husforsikring	kr.	6.197	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Skorstensfejning	kr.	596	I alt	kr.	4.533.913
Rottebekæmpelse	kr.	409			
Renovation anslået	kr.	5.000	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		49.342			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.643 md./ 295.721 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.699 md./ 236.385 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 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: 12.07.2025
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: Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222V1116
Ejerudgift/md.: kr. 4.112

Dato: 12.07.2025

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

Tilbehør:

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

Komfur, mrk: Zanussi

Emhætte, mrk: Zanussi

Køleskab, mrk: Blomberg

Vaskemaskine, mrk: Gorenje

Tørretumbler, mrk: Zanussi

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og ejendommens øvrige dokumenter, idet bygning D - Overdækning og bygning E - Drivhus ikke er noteret på BBR.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 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.

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.

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lette forurening

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

Lette forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsater

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.

Areal



Adresse: Tinderhøj Vænge 77, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222V1116
Ejerudgift/md.: kr. 4.112

Dato: 12.07.2025

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.