



REAL

Jølbyvej 53, 2610 Rødovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	127
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.132	Grund m ²	533
Byggeår/ombygget	1954/1962	Energimærke	+ D

Sagsnr. **222R1283**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 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: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026



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: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

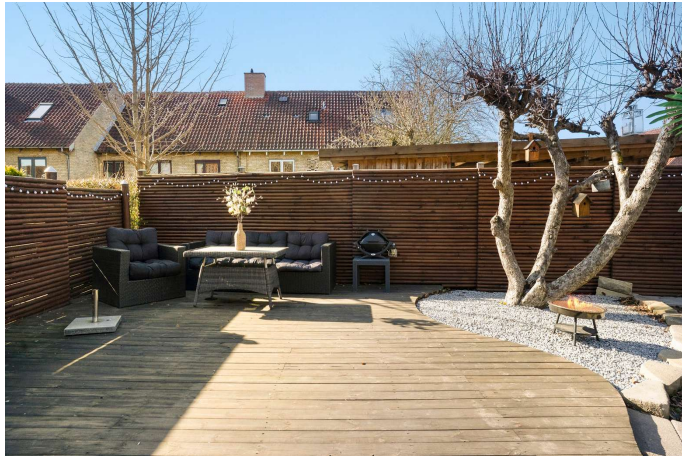


Ejendommen

Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026



Område



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026



Spisekøkken



Stue



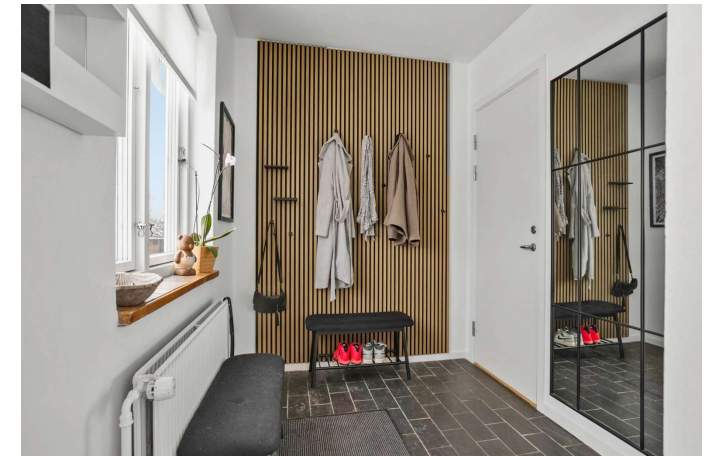
Stue



Spisestue



Stue



Værelse

Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026



Værelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026



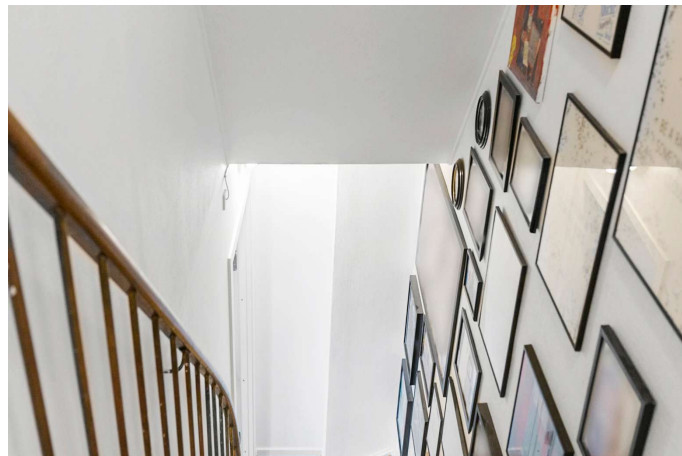
Soveværelse



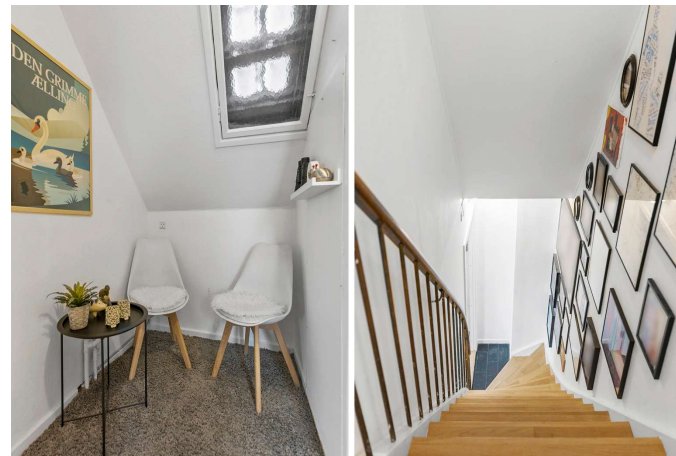
Badeværelse



Stue



Værelse



Værelse



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026



Badeværelse



Værelse



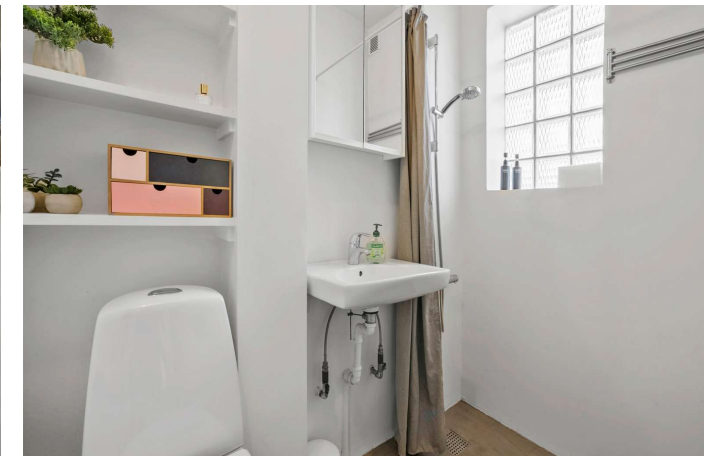
Stue



Soveværelse



Værelse



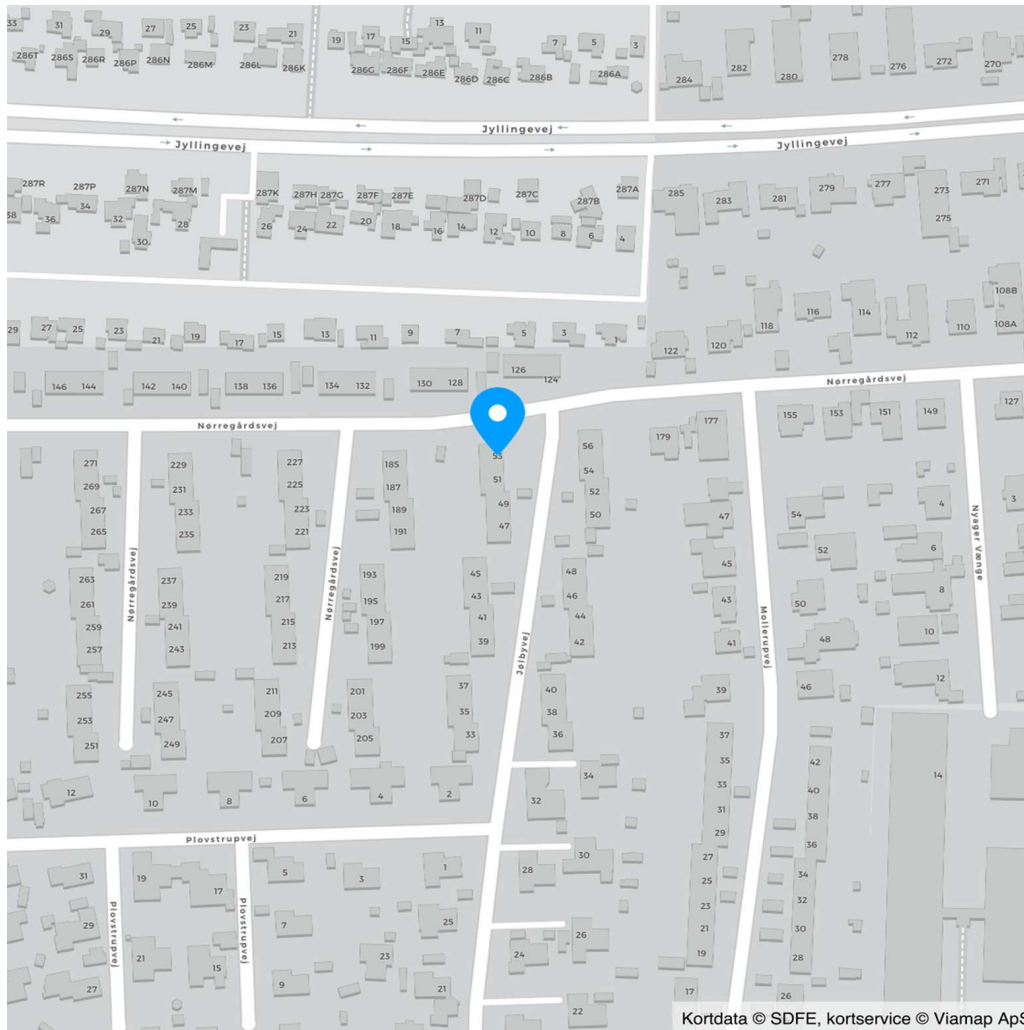
Badeværelse



Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026





Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	5mu Rødovre By, Grøndalslund
BFE-nr.:	2092940
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1954/1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.284.000
Grundværdi:	2.854.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.427.200
Grundlag for grundskyld:	2.283.200

Arealer**

Grundareal:	533 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	81 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.09.1953 - Dok om fælles brandmure mm
- Nr. 2: 07.09.1953 - Dok om vandværk, stikledn, reparationer mm
- Nr. 3: 07.09.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 16.10.1953 - Dok om grundejerforening
- Nr. 5: 14.12.1961 - anm hæftelser Dok om bærende stolperække, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 19.09.2002 - Lokalplan nr. 75
- Nr. 7: 15.08.2007 - Tillæg 1 til Lokalplan nr. 75 - Hjortevænget

Planer

Kommuneplan 4B10 - Rødovre Vest - Nørregårdsvej "Hjortevænget"
Lokalplan 075 - Række- og dobbelthusbebyggelsen Hjortevænget ved Nørregårdsvej og Lørenskogvej
Lokalplan 075-T1 - Række- og dobbelthusbebyggelsen Hjortevænget ved Nørregårdsvej og Lørenskogvej (Bevaringsbestemmelser)

Tilbehør:

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

Ovn, mrk: AEGKogeplyade, mrk: VossEmhætte, mrk: ukendtKøle/fryseskab, mrk: SiemensOpvaskemaskine, mrk: BoschVaskemaskine, mrk: BoschTørretumbler, mrk: SiemensFejl og mangler:I kogepladen lyser et "H" konstant. Dette påvirker dog ikke brugen og alle 4 kogeplader er funktionelle.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 2.727 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.479	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	17.809	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	5.070	I alt	kr.	7.038.850
Rottebekæmpelse	kr.	272			
Husforsikring	kr.	8.951	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	kr.	49.581			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.199 md. / 458.385 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.606 md. / 367.276 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Jølbyvej 53, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 222R1283
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 07.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi

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

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.