



REAL

Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	74
Kontant	7.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.424	Grund m ²	804
Byggeår/ombygget	1938/1986	Energimærke	D

Sagsnr. **222222V1404**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 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: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 22222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026



Velkommen til Kirkesvinget 14 – en charmerende bolig med hele 148 etagemeter fordelt på 74 m² bolig og 74 m² kælder. Her får I en god kombination af hyggelige opholdsrum, funktionel indretning og masser af anvendelig plads.

I stueplan mødes I af et stort og indbydende køkken/alrum med køkkenø, som naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Fra køkken/alrummet er der direkte adgang til den dejlige sydvestvendte terrasse, hvilket skaber en fin sammenhæng mellem boligens inde- og udeliv. Herfra er der videre adgang til den hyggelige stue samt et værelse. Etagen rummer desuden badeværelse.

Kælderen på 74 m² byder på hele tre disponible rum og giver dermed mange muligheder for at indrette pladsen efter behov – eksempelvis til hobby, hjemmekontor, træning eller opbevaring. Kælderen er desuden udstyret med gulvvarme og DUKA-ventilation.

Udendørs venter en dejlig have på begge sider af huset samt den sydvestvendte terrasse, hvor solen kan nydes fra eftermiddag til aften. Her er der gode rammer for både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggenheden er endnu et stort plus. Her bor I med naturen tæt på og med Damhussøen og Damhusengen lige i nærheden, samtidig med at Rødovres mange daglige faciliteter er inden for rækkevidde.

En charmerende bolig med 148 etagemeter, gode opholdsrum, flere anvendelige kælderrum og en skøn have – et oplagt hjem for jer, der ønsker charme, plads og en attraktiv beliggenhed.

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.

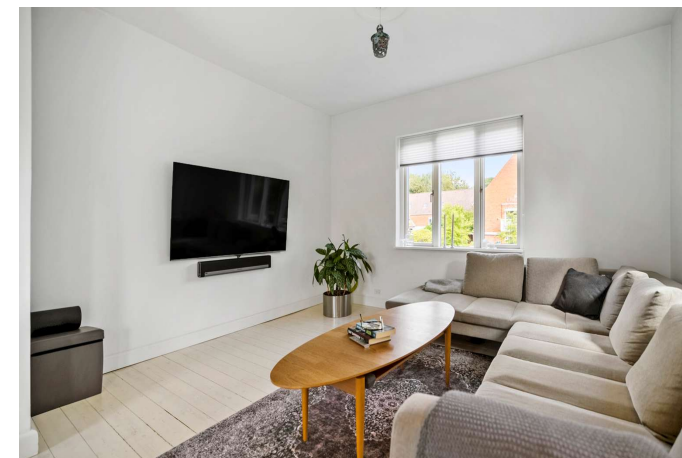
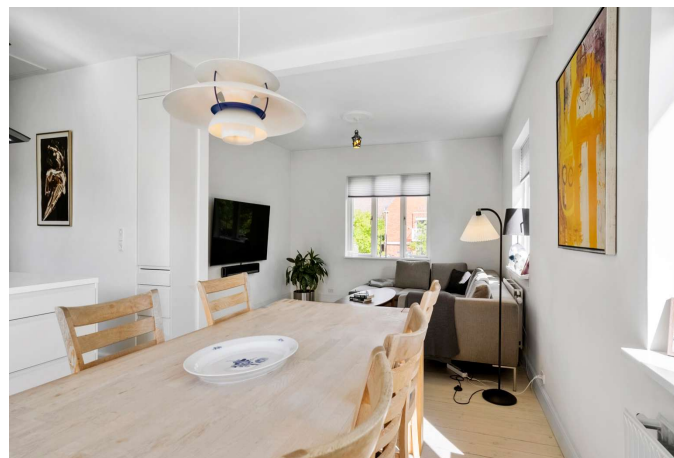
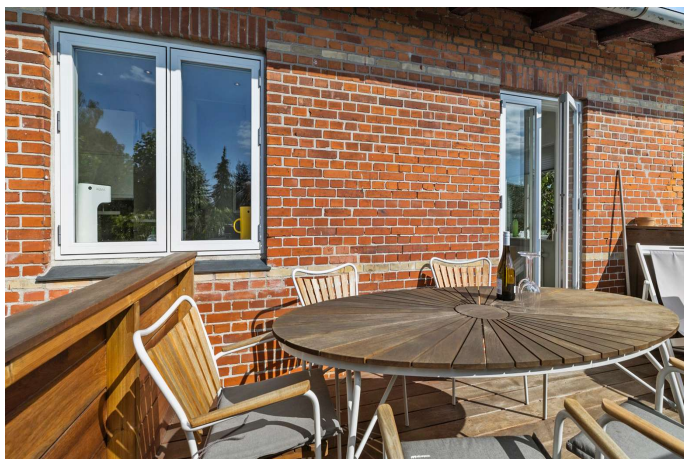
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

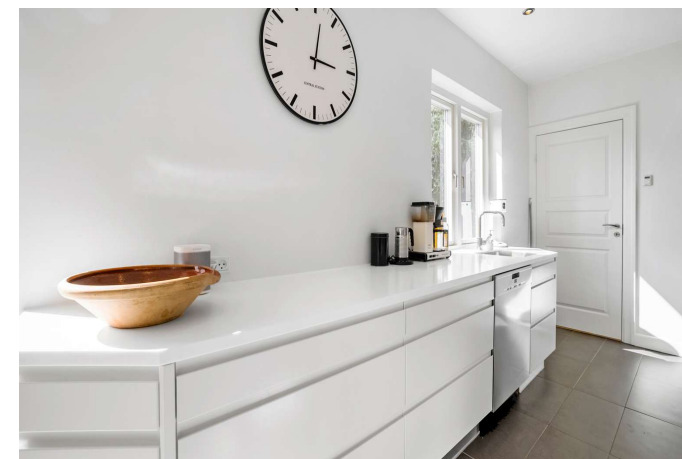
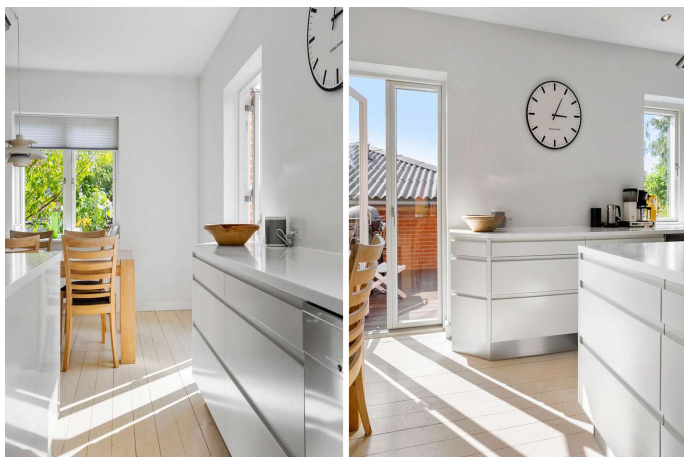
Dato: 05.09.2026



Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026



Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

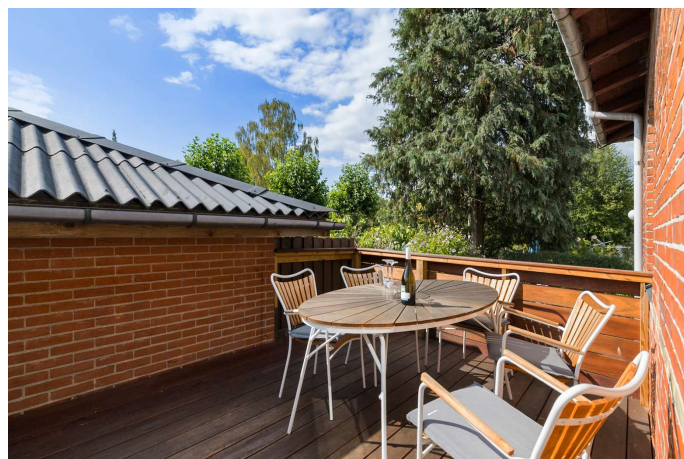
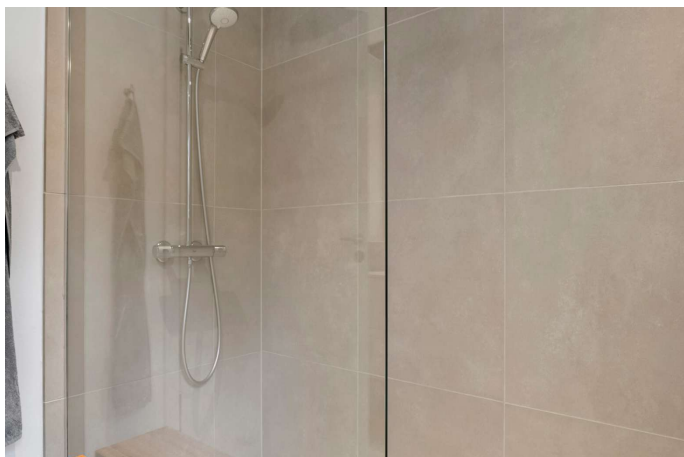
Dato: 05.09.2026



Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

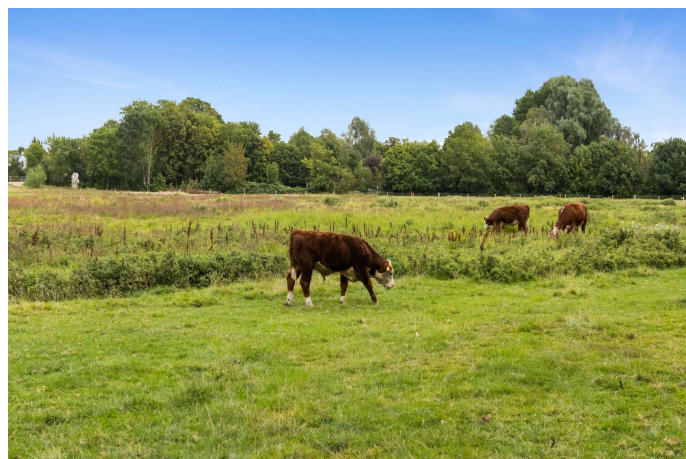
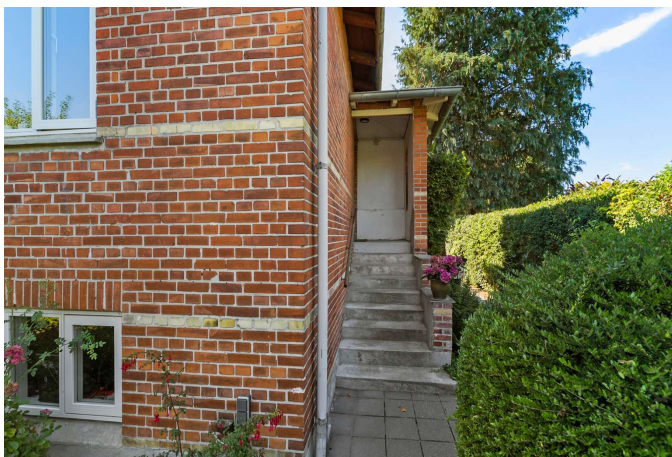
Dato: 05.09.2026



Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026

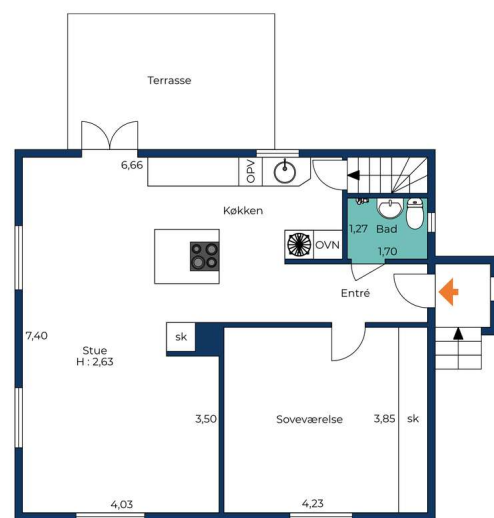


Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



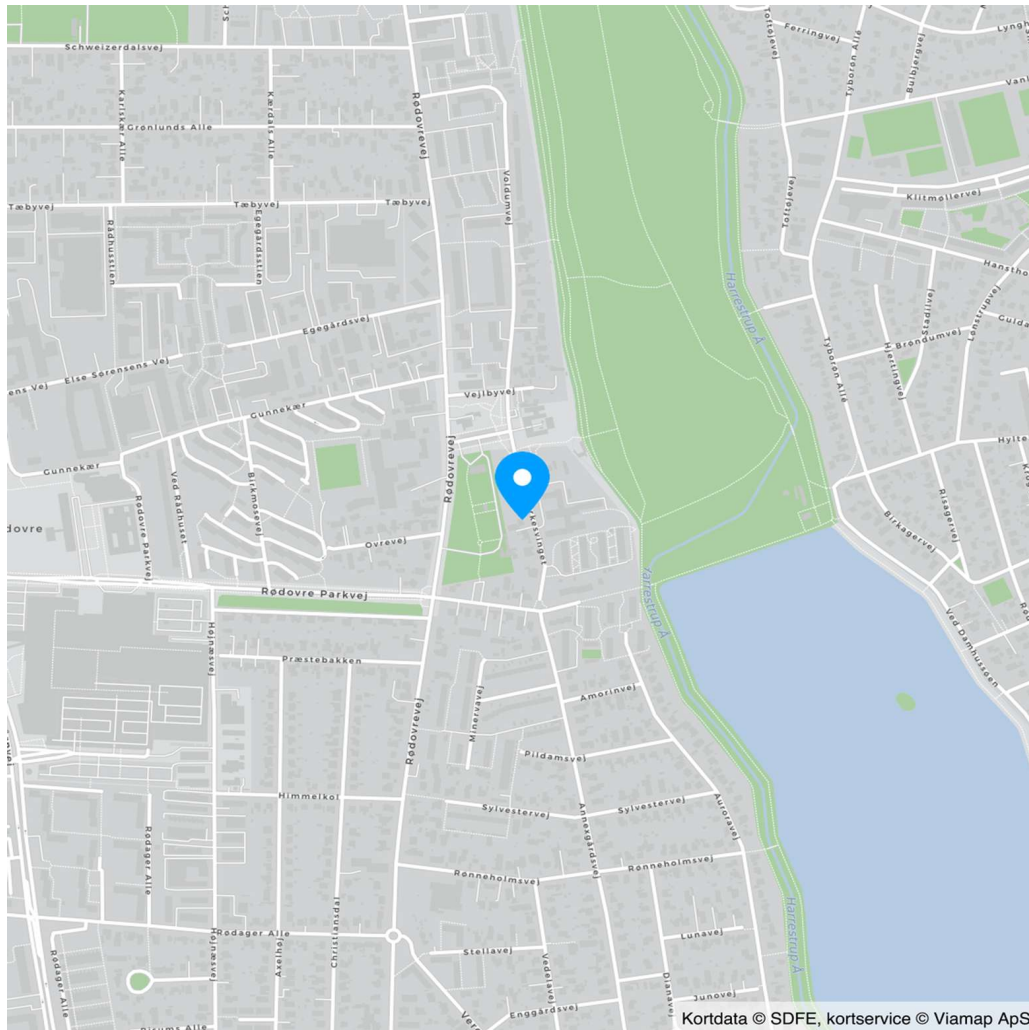
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026





Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa (Ideel anpart)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 1qr Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.: 2040677 (Anpart 2)
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1938/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.589.904
Grundværdi: 2.186.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.871.923
Grundlag for grundskyld: 1.748.800

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 804 m²
Boligareal i alt: 74 m²

Øvrige arealer: 74 m²
Kælder:

** 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: 17.07.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 01.05.1923 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vejret mv
- Nr. 3: 16.11.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 24.01.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 27.08.1986 - Dok om sameje mv bl.a.indeholdende forkøbs- ret for ægtefælle eller samlever. Resp sælgerpantebreve ved første salg
- Nr. 6: 08.08.2003 - anm byrder anm hæftelser Tillæg til sameje-overenskomst

Planer

Kommuneplan 5B03 - Rødovre Øst - Kirkesvinget
Lokalplan 066 - Rødovre Landsby

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: se forsikringpolicy

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
 Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	14.647
Grundskyld	kr.	13.641
Husforsikring	kr.	6.907
Rottebekæmpelse	kr.	211
Renovation - Anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning	kr.	684

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	7.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	7.548.449

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 41.089

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.211 md. / 494.529 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.022 md. / 396.260 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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: Kirkesvinget 14, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222222V1404
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 05.09.2026

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. 7: hovedstol kr. 600.000
Nr. 8: hovedstol kr. 363.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Sameje

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Anpartsforhold

Fordelingstal: 50/50

Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 15.000,00 i form af ejerpantebrev, som endnu ikke er oprettet.

Brugsret: Til hele det stykke der i samejeoverenskomsten hedder 1 på situationsplanen.

Fælleskonto

Der indbetales ikke til en fælleskonto.

Forbrug: Der er selvstændige målere og man betaler derfor for eget forbrug.

Ideel anpart - areal

Der gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

Forkøbsret

Der er ingen forkøbsret for den anden anpartshaver.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi

og grundværdi i denne salgsoptilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen. Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

Drikkevandsinteresser

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

Kirkebyggelinjer

Ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje, jf. ejendomsdatarapporten.

Fordelingstal

Fordelingstal: 50/50

Fællesudgift

betales af den ene anpart og halvdelen overføres af den anden.

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.