

REAL



Grønbækvej 11, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	7.650.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.763	Grund m2	666
Byggeår/ombygget	1937/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **222VI226**

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: Grønbækvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 02.02.2026



Beskrivelse:

Grønbækvej 11 i Rødovre er en charmerende villa fra 1937, moderniseret i 2008, som forener klassisk dansk arkitektur med moderne komfort og funktionalitet. I 2013 blev der etableret 1. sal, og boligen rummer i dag 170 m² veludnyttet bolig med fire reelle værelser og to badeværelser. Planløsningen giver masser af fleksibilitet og gør huset oplagt både til den klassiske børnefamilie, til hjemmearbejde – eller som generationsbolig, hvor flere generationer kan bo sammen med plads til både fællesskab og privatliv. På 1. salen er der mulighed for at indrette en selvstændig afdeling med egen indgang, køkken og badeværelse – ideelt som teenageafdeling, gæsteafdeling eller til forældre/børn, der ønsker at bo tæt, men hver for sig.

Allerede ved ankomsten mødes man af en lys og indbydende atmosfære. Store vinduespartier sikrer et smukt naturligt lysindfald, og den åbne planløsning mellem køkken, spise- og stue skaber en harmonisk sammenhæng mellem hverdag og samvær. Stuen byder på hyggelige opholdszoner med plads til både ro og sociale stunder, mens køkkenet er rummeligt og funktionelt med god arbejdsplads og mulighed for at samle familie og venner omkring madlavningen. Huset har et naturligt og behageligt flow, der gør hverdagen nem og komfortabel.

Den 666 m² store grund giver skønne rammer for udeliv. Terrassen indbyder til morgenkaffe i solen, lange sommeraftener med grill og hyggelige stunder med familie og venner. Haven kan indrettes efter behov – hvad enten drømmen er blomsterbede, køkkenhave, legearealer, drivhus eller orangeri. Boligen har energimærke C, hvilket giver et solidt udgangspunkt for fornuftige driftsomkostninger og et behageligt indeklima året rundt.

Beliggenheden er et af husets helt store aktiver. Her bor man i et roligt og attraktivt kvarter i Rødovre – kun 2 minutters gang fra Netto, hvilket gør hverdagsindkøb nemme og bekvemme. Rødovre byder på et stærkt lokalmiljø med blandt andet en stor biograf, så man ikke behøver tage ind til København for at få store filmoplevelser. De naturskønne områder ved Vestvolden ligger tæt på og indbyder til gode gå- og løbeture, cykelture og udeliv året rundt. Samtidig er der kort afstand til skoler, daginstitutioner, offentlig transport og hurtig adgang til både motorvej og København.

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.

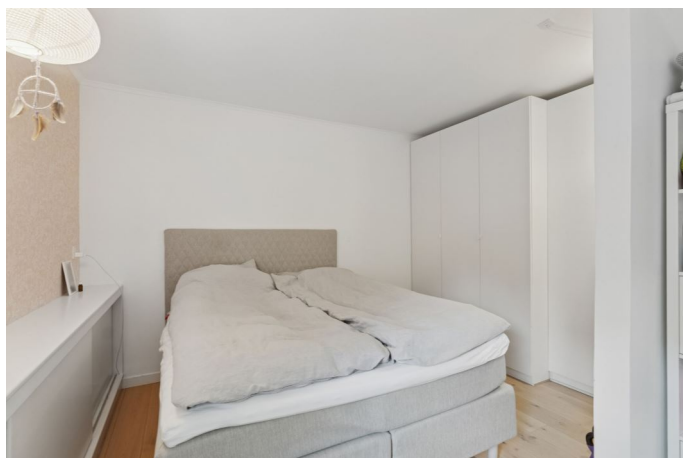
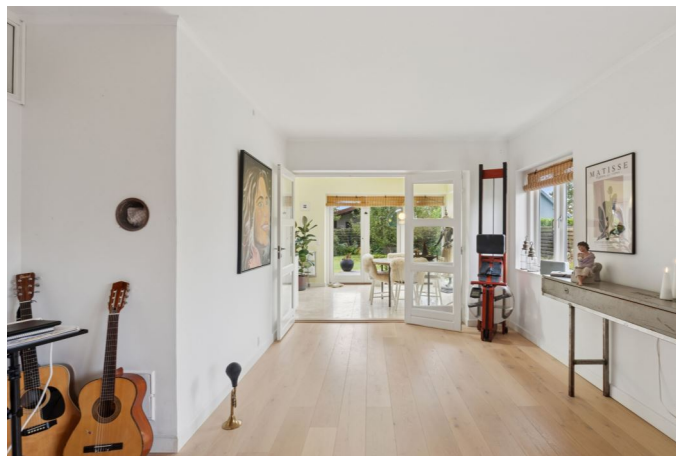
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Grønbækvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 02.02.2026



Adresse: Grønbækvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

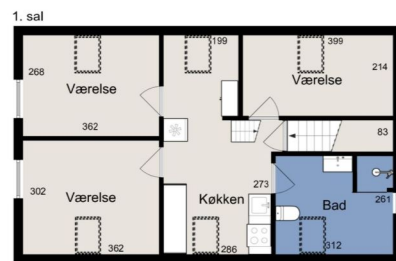
Dato: 02.02.2026



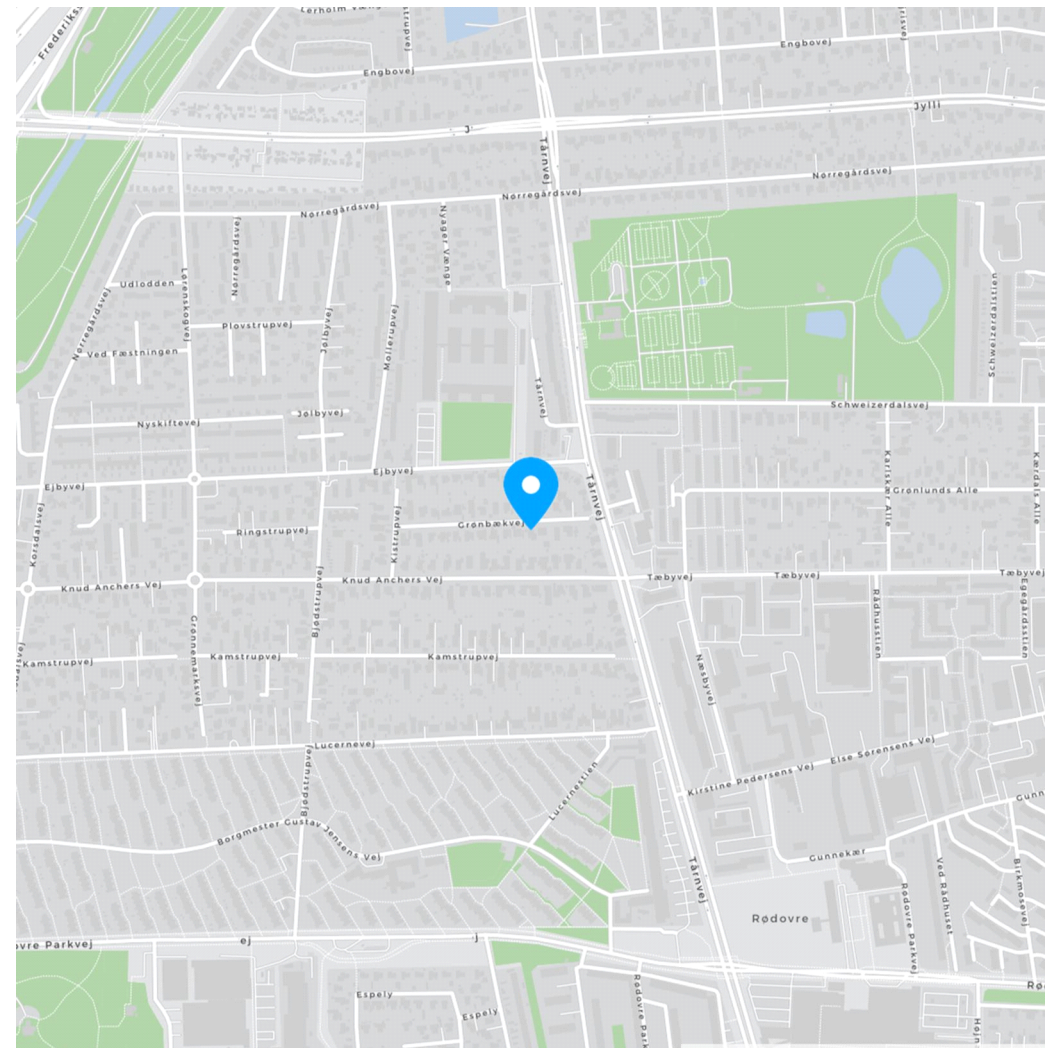
Adresse: Grønbækvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 02.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Grønbackvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 02.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	14 kn Rødovre By, Grøndalslund
BFE-nr.:	2093528
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1937/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.791.000 kr.
Grundværdi:	3.338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.632.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.670.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	666 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	31 m ²
Udhus:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.03.1923 - Dok om afgivelse af areal til vej
Nr. 2 lyst d. 15.06.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende.,
vejlaug, Resp lån i off midler mv
Nr. 3 lyst d. 29.04.2005 - Lokalplan nr. 95

Lokalplan:

Plan - Boligområdet Nygårdskvarteret
Lokalplan 95 gælder for området. Der tillades ikke at opsætte fast hegn ud mod vej.
Eksist. faste hegn skal ved udskiftning erstattes af levende hegn.

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Plan - Rødovre Vest - Lucernevej - Ejbyvej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Rødovrestrategi 2020
Plan - Rødovrestrategi 2025-2028

Spildevandsplan:

Kloakopland - DP

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn 1: Blomberg, Ovn 2: Gorenje, Kogeplade 1: Bosch, Kogeplade 2: IKEA 2 plader, Emhætte: Silverline: Mikroovn: EPIQ,
Køle/fryseskab 1: Bauknecht, Køle/Fryseskab 2: Wasco, Opvaskemaskine: Miele, Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: LG

Fejl og mangler:

Køleskabet har en flækket hylde

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønbækvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 02.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 1.496,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Lettere forurening

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en sløjfet olietank på ejendommen.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 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.

Fjernvarme

Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er planlagt fjernvarme. Der begynder at graves i 2026. Fra marts 2026-2032 vil der løbende kunne tilkøbes i distriktet. Da adressen ligger tæt på den allerede eksisterende store ledning på Tæbyvej, vurderer Teknisk Forvaltning boligen kan være med fra begyndelsen.

Fejl og mangler

Udendørs vandhane er ikke funktionsdygtig.



Adresse: Grønbækvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 02.02.2026



Adresse: Grønbackvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 02.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.627	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.650.000
Grundskyld	kr.	20.829	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Rottebekæmpelse anslået	kr.	200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	47.750
Husforsikring 2026	kr.	6.904	Indskud til grundejerforening, ejerskifte	kr.	100
Renovation anslået	kr.	5.500	I alt	kr.	7.708.786
Grundejerforeningen kontingent	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

57.160

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.893 md./ 490.716 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.994 md./ 395.930 år v/25,70%
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: 02.02.2026
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: 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.



Adresse: Grønåbækvej 11, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.650.000

Sagsnr.: 222V1226
Ejerudgift/md.: kr. 4.763

Dato: 02.02.2026

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:

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	1.515.000	1.552.935	1.531.119	DKK	2,27	45.765	24,00	2,98			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Nygårds Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.