



REAL

Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	123
Kontantpris	5.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.473	Grund m2	169
Byggear	1972	Energimærke	B

Sagsnr. **222V1190**

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: Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222V1190
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 15.09.2025



Beskrivelse:

På en fredelig adresse i et eftertragtet område af Rødovre finder du denne bolig på 123 m² fordelt på to plan – et hjem, der rummer mere end de hårde fakta. Her bor du tæt på grønne områder, indkøbsmuligheder og med let adgang til både bylivet i København og det nære naboskab, der gør hverdagen lettere.

Johan Christensen har tegnet rækkehuset med sine karakteristiske vinduespartier i mahognibjælker og en planløsning som udnytter alle kvadratmeter. I stueplan mødes man af et åbent køkken-alrum i direkte forbindelse med stuen – et rum, der inviterer til fællesskab, madlavning, lange samtaler eller bare en stille stund med en bog. Skulle behovet opstå, er der mulighed for at indrette et ekstra værelse i stueetagen, uden at rummets kvalitet forsvinder.

På førstesalen finder du tre gode og lyse værelser samt et badeværelse. Ovenlysvinduerne giver et særligt lysindfald og trækker himlen ned i hjemmet, hvilket skaber en let og levende atmosfære.

Boligen har desuden et gæstetoilet i stueplan, sin egen skønne gårdhave, et praktisk skur og en garage, der gør hverdagen lettere og strukturen i livet lidt mere overskuelig.

Alt i alt en bolig, hvor rammerne er solide, mulighederne mange, og hvor man kan mærke, at her er et sted, man kan forme efter sin egen måde at leve på.

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

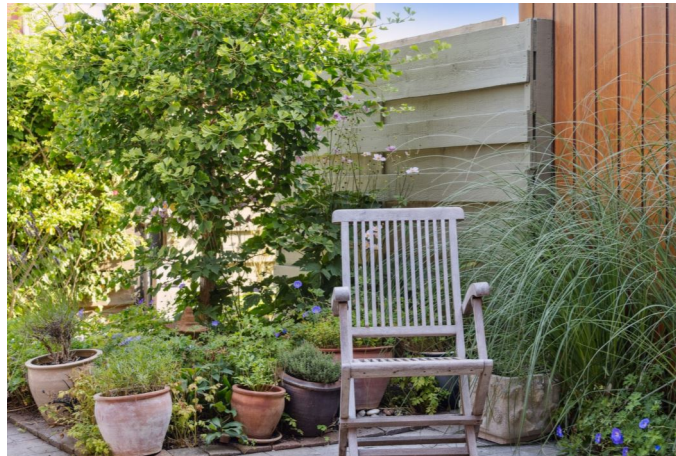
Adresse: Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222V1190
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 15.09.2025



Udendørs



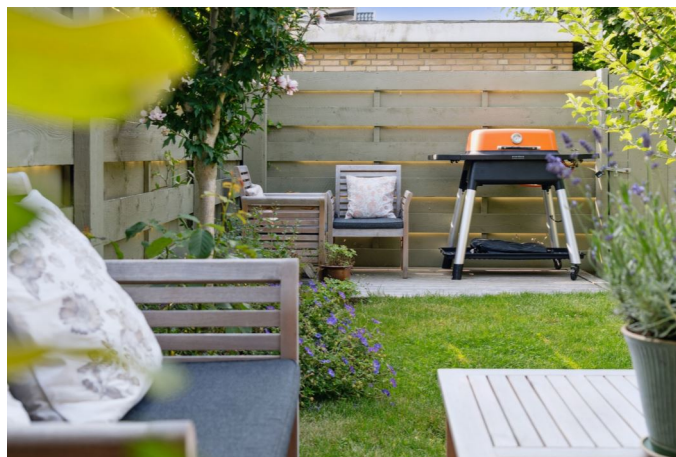
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222V1190
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 15.09.2025



Terrasse



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

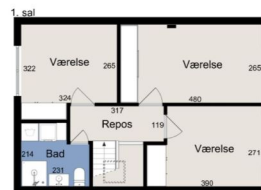
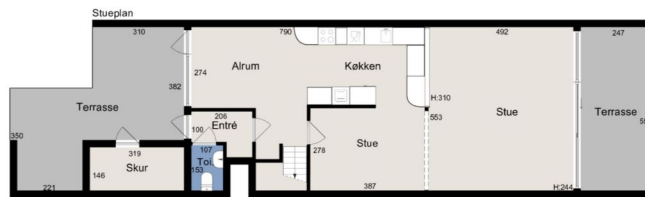


Gang

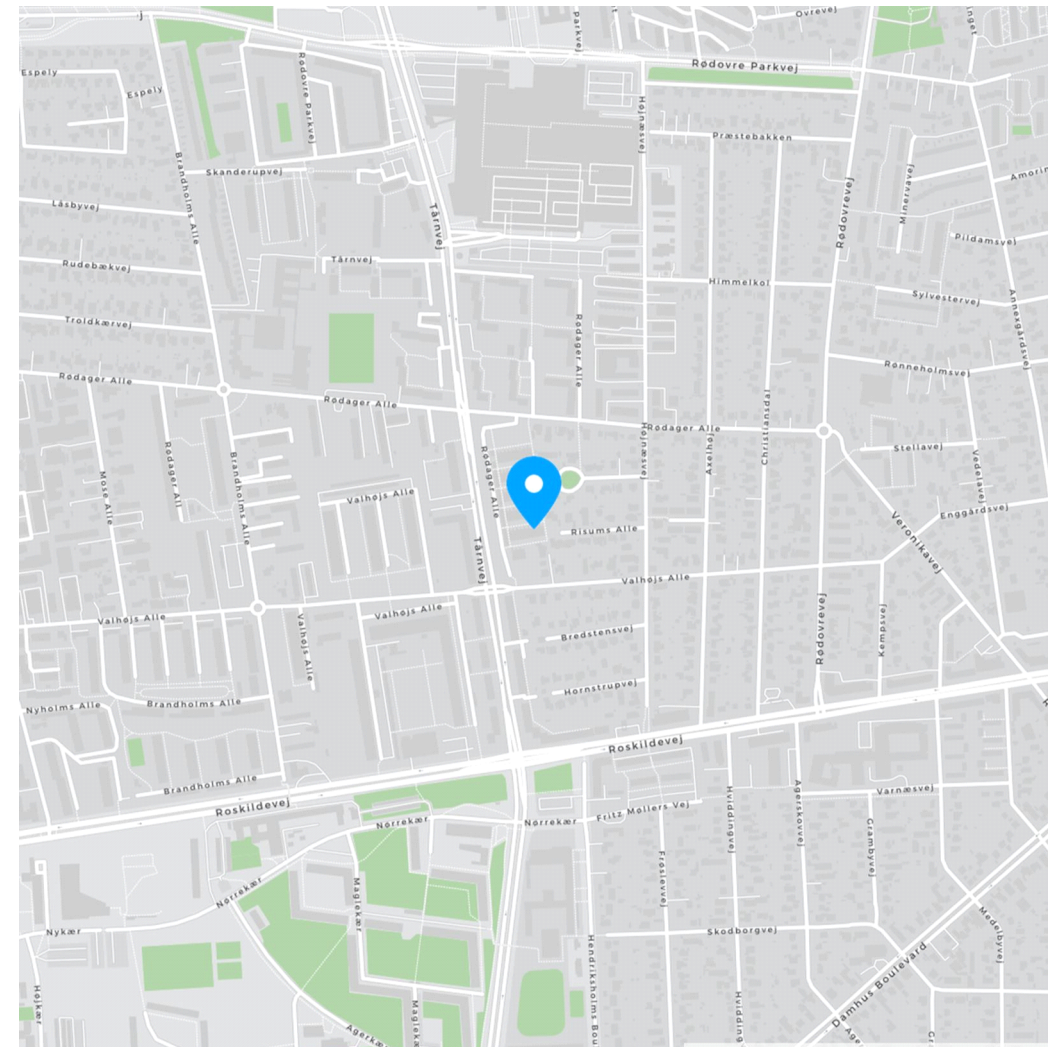
Adresse: Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222V1190
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 15.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222V1190
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 15.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	9 id Rødovre By, Rødovre m.fl.
BFE-nr.:	8776881
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	169 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²

Øvrige arealer:

Carpot:	15 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.842.000 kr.
Grundværdi:	2.268.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.073.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.814.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - Siemens, Kogeplade - AEG, Emhætte - AEG, Mikroovn - Gorenje, Køleskab - Liebherr, Fryser - Liebherr, Opvaskemaskine - Miele, Vaskemaskine - Miele, Tørretumbler - Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.08.1906 lbnr. 1208-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 26.02.1959 lbnr. 1058-08 Tillægstekst Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 01.03.1972 lbnr. 1159-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
forsy- nings-/afløbsledninger mv. Samt fælles varmecentral mm
Nr. 4 lyst d. 20.07.1972 lbnr. 4007-08 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
grundejerforening mv. Om resp se akt

Lokalplan:

Lokalplan 127 - Rødovregård Villaby
Tillæg 1 til Lokalplan 127 - Ændring af bebyggelsesprocent for Delområde A, C og D

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Rødovre Øst - Rødager Allé - Tårnvej

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - DK
Nr. 1 lyst d. 29.08.1906 lbnr. 1208-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 8__BS9
Nr. 2 lyst d. 26.02.1959 lbnr. 1058-08 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 8__FQ5
Nr. 3 lyst d. 01.03.1972 lbnr. 1159-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
forsy- nings-/afløbsledninger mv. Samt fælles varmecentral mm Filnavn: 8__BS9
Nr. 4 lyst d. 20.07.1972 lbnr. 4007-08 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
grundejerforening mv. Om resp se akt Filnavn: 8__BS9



Adresse: Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222V1190
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 15.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.160 Forbrug: 11,22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 1.163 i varme pr. måned.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettelse forurening

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

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

Drikkevandsinteresser

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

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.



Adresse: Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222V1190
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 15.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.675	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	14.152	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	7.078	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Rottebekæmpelse	kr.	261	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen	kr.	400
Renovation	kr.	5.112		kr.	5.236.098
GF kontingent	kr.	5.400	I alt		
Fællesopsparing	kr.	6.000			

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 53.678

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.974 md./ 335.691 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.397 md./ 268.764 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: 10.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Rødager Alle 57G, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222V1190
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 15.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Rødagerparkens 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.