



REAL

Jølbyvej 22, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	5.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.643	Grund m2	720
Byggeår	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **222V1144**

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: Jølbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1144
Ejerudgift/md.: kr. 4.643

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om en rummelig og velholdt villa med masser af muligheder? Så er Jølbyvej 22 i Rødovre den helt rette adresse. Her får I en stor grund på 720 m² og en bolig på 108 m² fordelt på stueplan og førstesal, som byder på lyse og indbydende rum, der skaber den perfekte ramme for familielivet.

Huset er indrettet med to badeværelser, hvilket gør hverdagen nemmere for både børn og voksne. Køkkenet er funktionelt og ligger i åben forbindelse med stuen, hvor store vinduer lukker masser af dagslys ind og skaber en hyggelig stemning. På førstesalen finder I rummelige værelser med god plads til privatliv og ro.

Et stort plus ved denne bolig er den hele 98 m² store kælder, som giver jer en ekstra verden af muligheder. Her kan I indrette hobbyrum, træningsområde, hjemmebiograf eller ekstra opbevaringsplads – kun fantasien sætter grænser.

Udenfor venter en dejlig, ugeneret have med plads til leg, grill og afslapning. Grunden er stor og lukket, hvilket giver optimale rammer for udendørs aktiviteter i trygge omgivelser.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til skoler, institutioner og offentlig transport samt Rødovre Centrum med butikker og caféer inden for få minutter. I får dermed både roligt kvarter og byens faciliteter lige ved hånden.

Jølbyvej 22 er hjemmet, hvor I kan skabe nye minder og udvikle jeres liv med plads til både hverdag og fest. Kontakt os i dag for en fremvisning – her venter jeres nye drømmehjem.

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: Jølbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1144
Ejerudgift/md.: kr. 4.643

Dato: 30.09.2025



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Stue



Stue



Stue

Adresse: Jølbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1144
Ejerudgift/md.: kr. 4.643

Dato: 30.09.2025



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Jølbyvej 22, 2610 Rødovre

Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1144

Ejerudgift/md.: kr. 4.643

Dato: 30.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Jølbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1144
Ejerudgift/md.: kr. 4.643

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	6 di Rødovre By, Grøndalslund
BFE-nr.:	2093119
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.804.000 kr.
Grundværdi:	3.745.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.843.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.996.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	720 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	98 m ²
Garage:	16 m ²
Udhus:	10 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. 01.12.1952 lbnr. 24894-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
Nr. 2 lyst d. 09.01.1954 lbnr. 621-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 11.03.1954 lbnr. 6231-08 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 21.06.1954 lbnr. 16278-08 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 22.07.1958 lbnr. 3658-08 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler

Lokalplan:

Lokalplan 148 - Temalokalplan for åben-lav-boligområder
Bp 28 - Rækkehusbebyggelsen Møllerupvej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Rødovre Vest - Ved Fæstningen - Plovstrupvej
Rødovre Vest - Nyskiftevej - Ejby Vænge

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - DR

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jølbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1144
Ejerudgift/md.: kr. 4.643

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: afventer forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Drikkevandsinteresser

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdi på niveau 4 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.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning D - Drivhus og bygning E - Overdækning ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 1.448,20 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Jølbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1144
Ejerudgift/md.: kr. 4.643

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 19.600	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr. 23.369	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Husforsikring anslået	kr. 6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Renovation anslået	kr. 5.000	I alt	kr.	5.339.320
Brændeovn anslået	kr. 600			
Grundejerforeningen anslået	kr. 1.000			

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 55.719

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.551 md./ 342.614 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.859 md./ 274.311 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: 26.09.2025
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: Jølbyvej 22, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 222V1144
Ejerudgift/md.: kr. 4.643

Dato: 30.09.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	3.549.977	3.549.977	2.994.259	DKK	2	201.809	26,75	4,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.