



REAL

Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	112
Kontant	6.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.661	Grund m ²	398
Byggeår	1955	Energimærke	D + D

Sagsnr. **222R1302**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

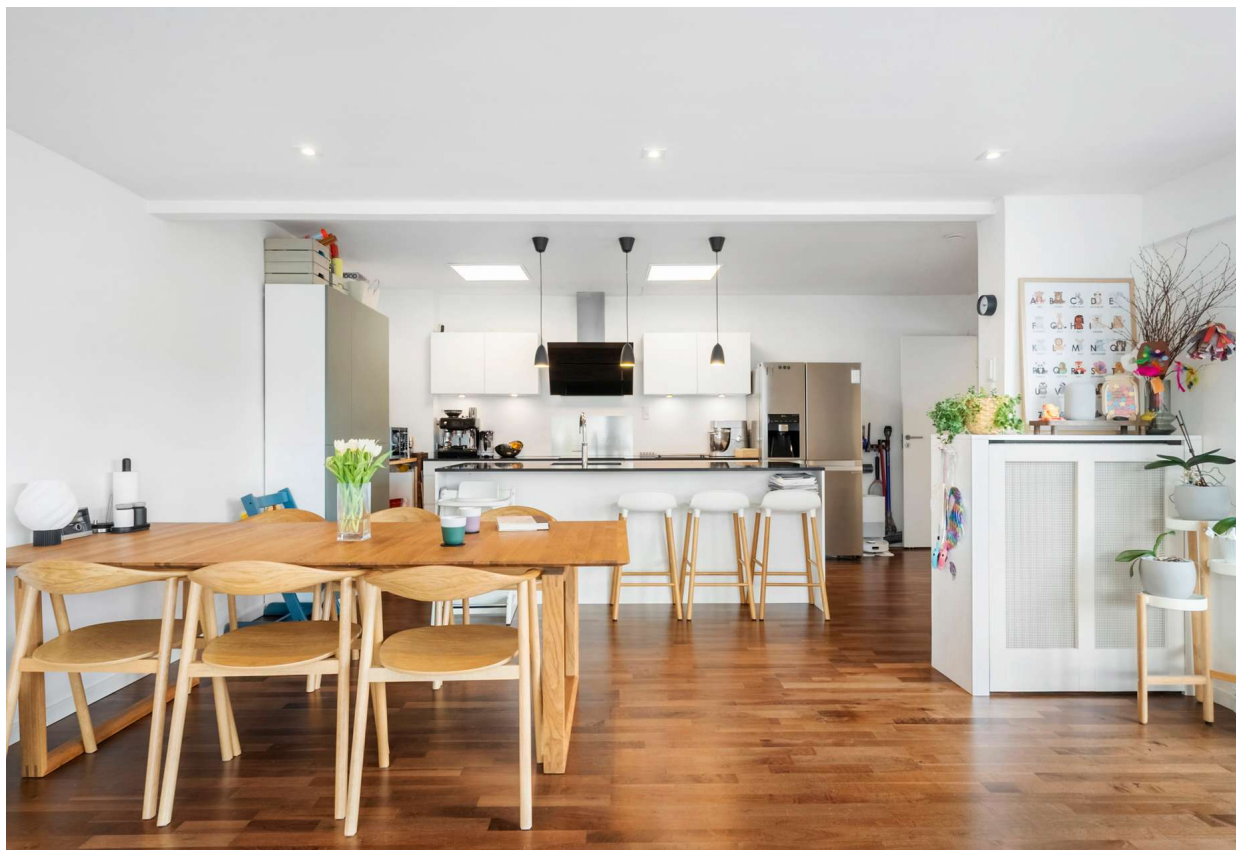
Salgsopstilling

Formulærens 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: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026



Velkommen til dette indflytningsklare og gennemrenoverede rækkehus på 112 m², hvor en gennemtænkt planløsning kombineres med omfattende kvalitetsforbedringer både inde og ude. Her får du en moderne bolig med fokus på funktionalitet, komfort og holdbare løsninger.

Entréen giver adgang til et opgraderet teknikrum med ny varmtvandsbeholder og afkalkningsanlæg. Herfra træder man ind i boligens samlingspunkt – det åbne køkken-alrum og opholdsstue, som skaber en lys og indbydende atmosfære. Køkkenet er et stilrent Svane køkken med Quooker og moderne hvidevarer i åben forbindelse med spiseplads og stue. Stuen er opgraderet med integreret TV-væg og indbyggede højttalere med Atmos 7.1 lyd.

Fra opholdsrummet er der adgang til en fordelingsgang med nyere badeværelse med gulvvarme og moderne løsninger samt flere gode værelser, der kan indrettes efter behov. Derudover er der et praktisk loftrum til opbevaring.

Udendørs byder boligen på en nem baghave med nyere fliser samt en opgraderet garage med nyt tag, elbil-lader og internetkabel.

Boligen er gennemgribende moderniseret med nyt tag, tagrender, vinduer og døre (undtagen i køkken-alrum), elinstallationer, varmerør samt kloak, vand- og gasledninger. Der er installeret kondenserende gasfyr, efterisoleret loft og fiberinternet, hvilket bidrager til en energieffektiv og fremtidssikret bolig.

Samlet set får du et velholdt og moderniseret rækkehus med en funktionel planløsning, hvor de store investeringer allerede er foretaget – klar til indflytning.

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.

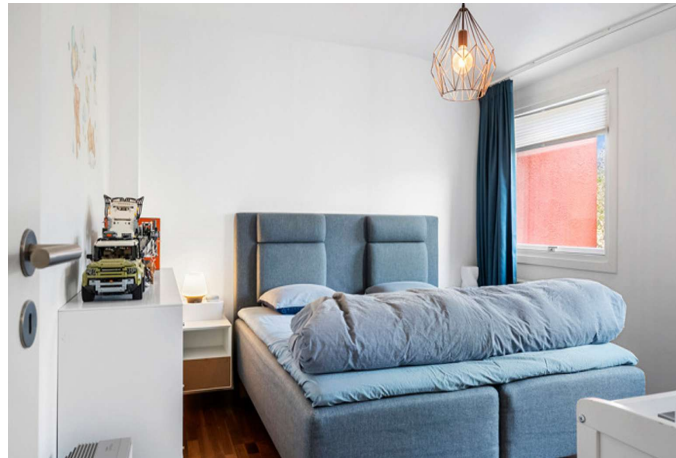
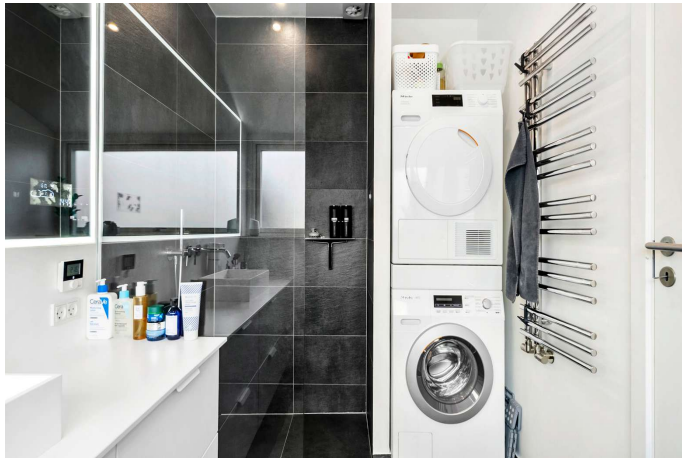
Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen



Adresse: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026

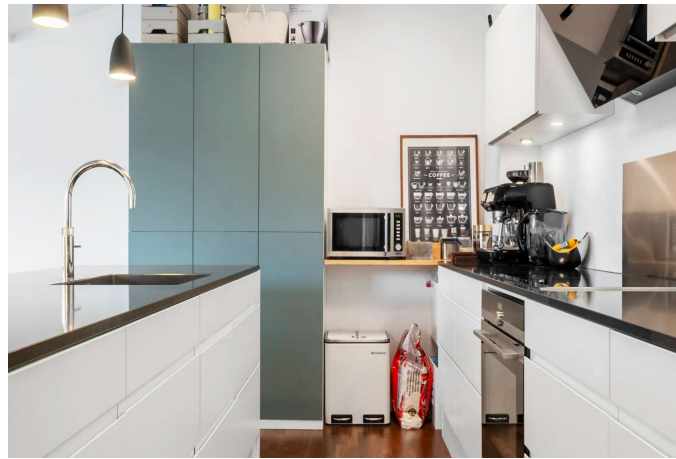




Adresse: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026





Adresse: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026

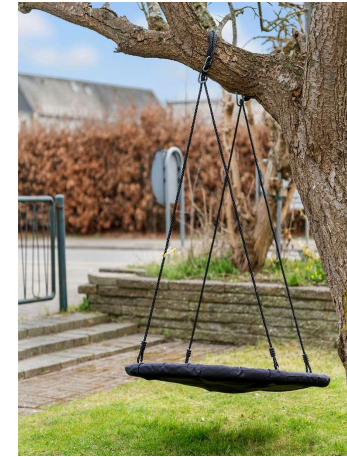




Adresse: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026



Adresse: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

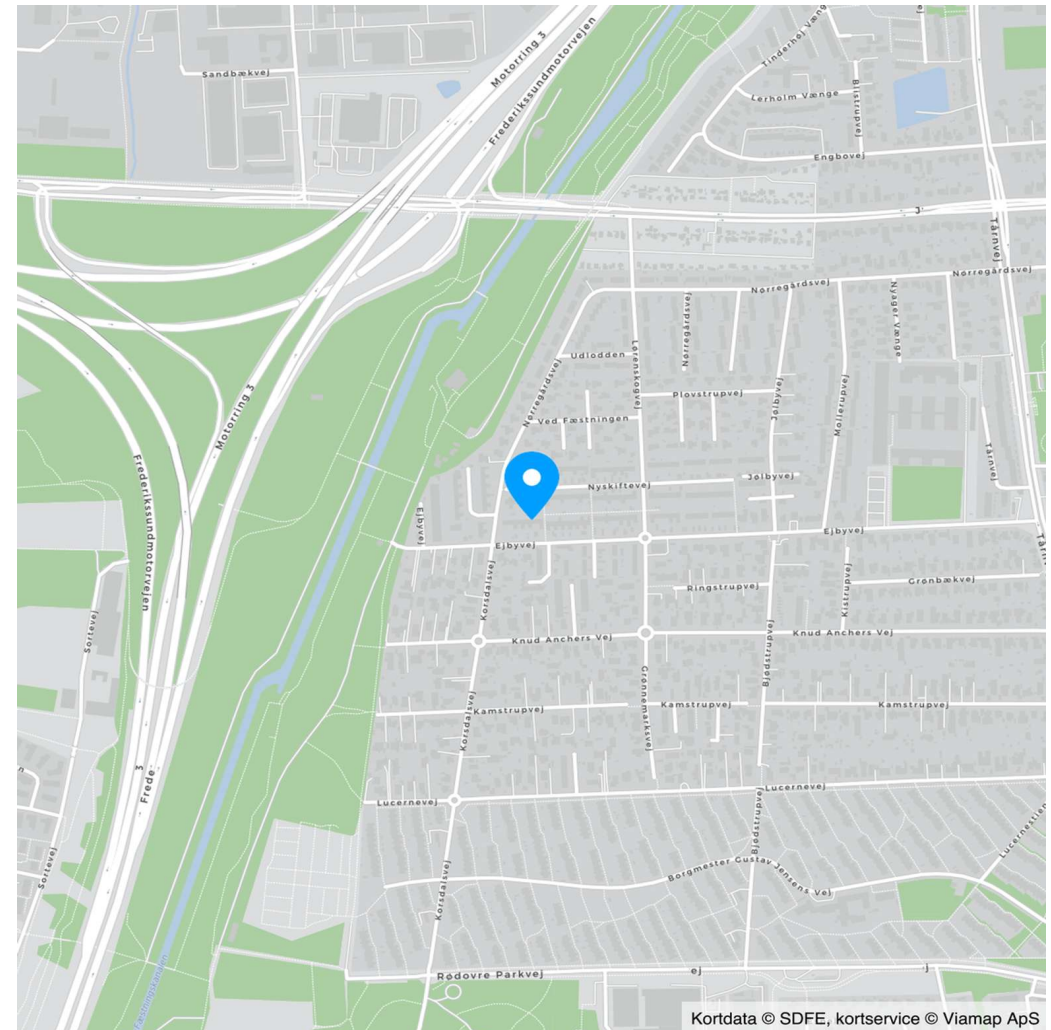
Dato: 11.04.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 7fy Rødovre By, Grøndalslund
BFE-nr.: 2093147
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.280.000
Grundværdi: 3.044.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.624.000
Grundlag for grundskyld: 2.435.200

Arealer**

Grundareal: 398 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Garage: 15 m²

** 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: 23.10.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
- Nr. 2: 19.07.1954 - Dok om telefonkabler mm., Resp lån i off midler
- Nr. 3: 02.02.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 4B15 - Rødovre Vest - Nyskiftevej - Ejby Vænge

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Eico), Mikrobølgeovn (Melissa), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Afkalkningsanlæg (BWT), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 1.481
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

Energimærkning: Energimærke D + D



Adresse: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.382	Kontantpris	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	18.995	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Grundejerforening - Anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	326	I alt	kr.	6.242.696
Renovation	kr.	5.028	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.	43.931			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.840 md. / 406.084 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.114 md. / 325.366 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: Ejbyvej 172B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222R1302
Ejerudgift/md.: kr. 3.661

Dato: 11.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Nyskifte
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

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-/år-sopgørelsen. 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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig 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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Drikkevandsinteresser

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

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.