

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	152
Kontantpris	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.978		
Byggear	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **222V1099**

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: Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1099
Ejerudgift/md.: kr. 5.978

Dato: 26.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Korsdalsvej 90B – en moderne, indflytningsklar bolig i ét plan, hvor komfort, funktionalitet og æstetik går hånd i hånd. Boligen er opført i 2021 og rummer 152 veldisponerede kvadratmeter, som er skræddersyet til det moderne familieliv – med masser af plads, naturligt lysindfald og direkte adgang til egen have.

Allerede ved ankomst mærker du kvaliteten. Du har din egen parkeringsplads lige ved døren – og der er desuden mulighed for at parkere flere biler, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Indenfor mødes du af en gennemført planløsning, hvor boligens hjerte er det store, åbne køkken-alrum. Her er plads til både madlavning, lektielæsning og hyggelige stunder med familie og venner. Rummet er lyst og luftigt med store vinduespartier og direkte udgang til den private have – en sjælden luksus, hvor du kan nyde morgenkaffen i solen, grille om aftenen eller bare trække dig tilbage til fred og ro midt i byen.

Boligen rummer hele tre gode soveværelser samt et ekstra værelse, der i dag fungerer som hjemmekontor – perfekt til dig, der arbejder hjemmefra eller ønsker et separat gæsteværelse. Dertil kommer et flot badeværelse med moderne løsninger samt gæstetoilet. Alt er opført i materialer af høj kvalitet og med et stilrent, nordisk udtryk.

Med sin placering i det populære og spirende Irmabyen bor du i et af Rødovres mest attraktive områder. Her er du omgivet af grønne arealer, trygge stisystemer og et godt lokalmiljø med alt, hvad du har brug for i hverdagen – fra indkøb, skoler og daginstitutioner til caféer, fitness og S-tog, der hurtigt bringer dig til København.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning af din kommende bolig.

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: Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1099
Ejerudgift/md.: kr. 5.978

Dato: 26.05.2025



Adresse: Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1099
Ejerudgift/md.: kr. 5.978

Dato: 26.05.2025



Adresse: Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1099
Ejerudgift/md.: kr. 5.978

Dato: 26.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1099
Ejerudgift/md.: kr. 5.978

Dato: 26.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	10 z Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.:	100288704
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.130.000 kr.
Grundværdi:	5.984.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.904.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.787.200 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	152 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	152 m ²
BBR-boligareal:	152 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	1/2
Adm. fordelingstal:	1/2
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

ingen servitutter

Lokalplan:

Klubhusbebyggelse ved Korsdalsvej
Valhøjskvarteret, blandede formål

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Rødovre Vest - Korsdalsvej vest
Rødovre Vest - Korsdalsvej vest

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplaner:

Kloakopland - AZS

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

Ovn, mrk: Siemens
Kogeplade, mrk: Siemens
Køleskab, mrk: Siemens
Fryser, mrk: siemens
Opvaskemaskine, mrk: Siemens
Emhætte, mrk: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1099
Ejerudgift/md.: kr. 5.978

Dato: 26.05.2025

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:

Områdeklassificeret - byzone

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

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

Vedr. byggeskadeforsikring

På ejendommens ejendomsdatarapport / BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring.

En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Drikkevandsinteresser

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.220 Forbrug: 3.133,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1099
Ejerudgift/md.: kr. 5.978

Dato: 26.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.010	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	37.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.041	I alt	kr.	6.032.850
Røttemekæmepelse	kr.	344			
husforsikring, anslået	kr.	4.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		71.736			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.038 md./ 396.450 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.411 md./ 316.931 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: 26.05.2025
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Korsdalsvej 90B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 222V1099
Ejerudgift/md.: kr. 5.978

Dato: 26.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.123.850	2.123.850	2.126.920	DKK	4	143.552	26,00	4,53			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.