

Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**227**
Kontant	**8.250.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**5.150**	Grund m^2	**802**
Byggeår/ombygget	**1934/1986**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **222R1312**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Salgsopstilling

*Formularens 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: Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.250.000
Sagsnr.: 222R1312
Ejerudgift/md.: kr. 5.150
Dato: 23.11.2026



Velkommen til Damhus Boulevard 80B – en yderst velindrettet og rummelig bolig med masser af plads til den store familie eller jer, der ønsker fleksible indretningsmuligheder.

Boligen byder på hele 6 gode soveværelser, 2 lyse stuer fordelt over to plan samt 3 badeværelser, hvilket giver en sjælden grad af komfort og funktionalitet i hverdagen. Hertil kommer et praktisk bryggers/grovkøkken, som gør hverdagslogistikken nem og overskuelig. Ejendommen har hele 227 m2 beboelse.

Stuen i stueplan har en skøn, naturlig forbindelse til udearealerne med direkte udgang til en dejlig terrasse og have – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Ejendommen fremstår i god stand med blandt andet nyt tag fra 2022 og en energivenlig profil med energiklasse B.

Her bor I i gåafstand til Rødovre Station, som gør pendlingen til København både hurtig og nem. Samtidig er der kort afstand til gode indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem.

Området byder også på hyggelige lokale samlingspunkter – ikke mindst Damhustorvet, hvor I finder nogle af Rødovres mest populære spots som Blik og Ismageriet. Perfekt til en kop kaffe, en frokost i solen eller en is på en varm sommerdag.

Derudover er I tæt på Damhussøen og grønne områder, som inviterer til gåture, løbeture og udeliv året rundt.

Kort sagt får I her en central, levende og familievenlig beliggenhed med en sjælden kombination af byliv, natur og hverdagens nødvendigheder lige ved hånden.

Boligen er opdelt som en ideel anpart, men i praksis ejer og råder man over hele huset selv. Anparterne består af to separate boliger, og det eneste

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 222R1312
Ejerudgift/md.: kr. 5.150

Dato: 23.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 222R1312
Ejerudgift/md.: kr. 5.150

Dato: 23.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 222R1312
Ejerudgift/md.: kr. 5.150

Dato: 23.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 222R1312
Ejerudgift/md.: kr. 5.150

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa (Ideel anpart)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	4ik Rødovre By, Hendriksholm
BFE-nr.:	2101640 (Anpart 1)
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1934/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.393.430
Grundværdi:	6.319.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.114.744
Grundlag for grundskyld:	2.527.600

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom:	802 m^2
Boligareal i alt:	227 m^2

Øvrige arealer:

** 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: 04.11.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pant-stiftende., Resp lån i off midler
- Nr. 2: 03.11.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pant-stiftende. om resp se akt
- Nr. 3: 23.08.1921 - Dok om byggelinier
- Nr. 4: 08.12.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv. Tillige lyst pantstiftende. om respekt se akt -
- Nr. 5: 07.02.1986 - Dok om sameje mv om resp se akt -
- Nr. 6: 18.08.1995 - anm hæftelser anm byrder Tillæg til sameje-overenskomst
- Nr. 7: 06.05.1997 - Allonge til samejeoverenskomst Tillige lyst pant-stiftende

Planer
Kommuneplan 7B13 - Damhus Boulevard
Kommuneplan 7B13 - Hendriksholm - Damhus Boulevard
Lokalplan 129 - Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Steel), Emhætte (Scandomestic), Mikrobølgeovn (Miele), Køle/fryseskab (Ariston, på 1. sal), Køleskab (Electrolux), Fryser (Atlas), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 222R1312
Ejerudgift/md.: kr. 5.150

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 222R1312
Ejerudgift/md.: kr. 5.150

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	26.085
Grundskyld	kr.	19.715
Grundejerforeningen	kr.	50
Husforsikring	kr.	10.662
Rottebekæmpelse	kr.	255
Renovation	kr.	5.028
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.795

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.350
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	8.302.350

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

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.182 md. / 554.183 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.011 md. / 444.137 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Damhus Boulevard 80B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 222R1312
Ejerudgift/md.: kr. 5.150

Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 12: hovedstol kr. 4.050.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Sameje
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Grundejerforening
Navn: G/F Hendriksholm Jon Holger Forchhamer
Pligt til medlemskab: Ja
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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.

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

Anparts forhold
Den udbudte bolig fremgår som Anpart 1
Fordelingstal: 50/50
Sikkerheden til samejet: kr. 15.000 i form af anden hæftelse
Brugsret: til bebyggelse 227m2 bygning D, skur bygning C, skur bygning E og areal 1 på rids.

Forbrug
Der er separate målere

Ideel anpart - areal
Der gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsopstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen.
Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen.
Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

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.
Fordelingstal
Fordelingstal: 1/2

Fællesudgift
Der betales ikke til fælleskonto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Fællesfaciliteter
Fællesareal 3 på rids

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.