



REAL

Rodosvej 21, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	10.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.420	Grund m2	325
Byggear	1920	Energimærke	C

Sagsnr. **113-2645**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025



Beskrivelse:

Flot renoveret murerestervilla med central beliggenhed

Rodosvej 21 er et sandt match for børnefamilien, der ikke vil gå på kompromis med det mindste. Huset er moderniseret fra top til tå indenfor, så I kan begynde at pakke flyttekasserne ud med det samme og på bedste vis tage hul på det nye boligkapitel. Med en sydvendt terrasse samt en attraktiv og familievenlig beliggenhed lidt tilbager trukket fra Amagerbrogade bliver det ikke bedre.

Læs mere på næste side...

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: Dilsad Sahin



Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025

I er så heldige at flytte ind i et hjem, der er blevet renoveret på hver en kvadratmeter indendørs gennem de seneste 15 år, og derfor står fuldstændig klart til indflytning. Husets hjerte må uden tvivl siges at være det store køkken-alrum og stuen, hvor en brændeovn står midt imellem de sammenhængende arealer. Med andre ord får I et fantastisk og åbent samlingspunkt med plads til de fremtidige familiefester.

De lyse og moderniserede rammer fortsætter oppe på førstesalen, der består af et badeværelse, to gode værelser, hvoraf det ene åbner ud til en altan, og et stort walk-in-closet, som nemt kan omdannes til et børneværelse. Kælderen fremstår i lige så flot stand. Den har egen indgang og råder over to disponible rum, et køkken og et badeværelse med vaskesøjle, hvormed den byder på et utal af muligheder – den egner sig eksempelvis perfekt som en luksuriøs teenageafdeling. Som en sidste prisværdig detalje er huset godt isoleret, så I sikres et dejligt, varmt hjem.

Smilet bliver kun bredere, som I bevæger jer udenfor. Udover at I får hjemme i en rigtig fin murermestervilla fra 1920, kan I også se frem til at få glæde af en stor, sydvendt terrasse, der inviterer til mange timers ophold i solen. Bagved huset finder I en lille gård, hvor vasketøjet kan hænge til tørre, og fordi der er egen indkørsel og garage kommer I næppe til at mangle parkeringspladser.

Beliggenheden sætter prikken over i'et. Det skønneste fællesskab hersker på vejen, hvor naboerne gerne samles til et glas vin og hyggelige stunder. Derudover har I en legeplads i nærheden, indkøb lige rundt om hjørnet og Amagerbrogade blot 200 meter nede ad vejen. Pasningstilbud såvel som skole ligger også inden for få hundrede meter, ligesom der gode sportsfaciliteter tæt på. Cirka ti minutters cykeltur i hver sin retning kan I desuden lokalisere Amager Strandpark og Fælleden. I skal heller ikke kigge langt efter Indre By, da I kan komme dertil efter 20 minutter i bil eller med offentlig transport.

Velkommen til.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025



Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025



Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025



Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025

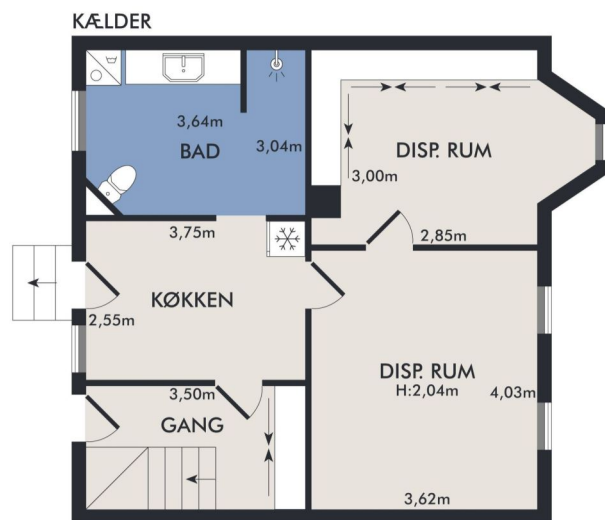


Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

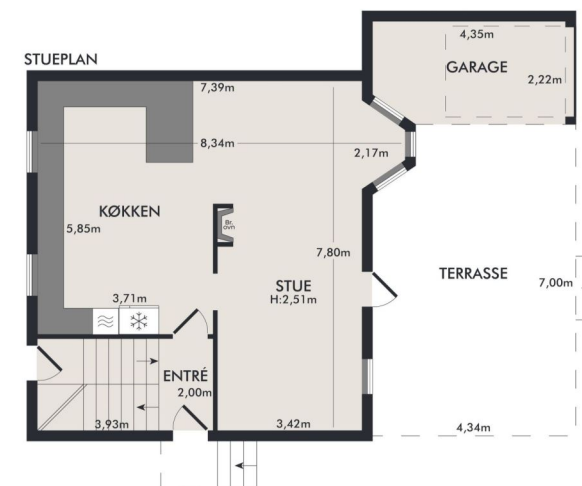
Dato: 11.10.2025

REAL



REAL

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025

REAL

1.SAL



REAL



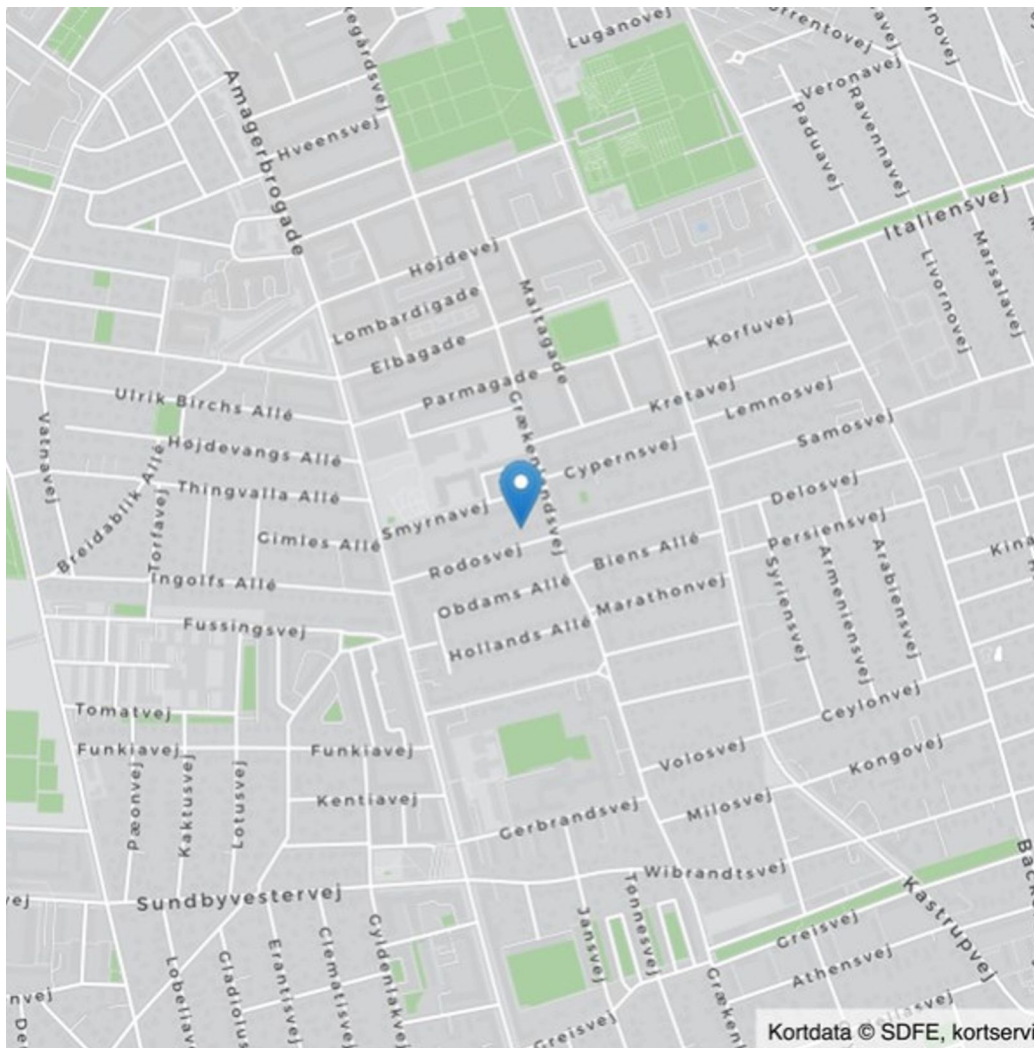
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025



Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2328 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6016062
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.312.000 kr.
Grundværdi:	4.859.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.649.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.887.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	325 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	59 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m ²
Garage:	13 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. 17.05.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder
Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 03.12.2018 - Vedtægter for Vejlaugget Rodosvej Vest

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring a/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.600 Forbrug: 27.150,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsopstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Rodosvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	33.913	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	19.825	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	7.094	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Renovation	kr.	3.590	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Vejlaug, anslået	kr.	500		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	11.073.430

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

65.041

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.132 md./ 697.590 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.930 md./ 575.160 år v/24,30%

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: 11.10.2025

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: Rodosvej 21, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-2645
 Ejerudgift/md.: kr. 5.420

Dato: 11.10.2025

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:

Afventer Vejlaug skema

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
Jyske Realkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.260.000	2.260.000	1.727.311	DKK	1	33.385	25,00	3,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Miele

Kogeplade - Miele

Kaffemaskine - Miele

Køle/fryseskab - Siemens

Opvaskemaskine - Miele

Vaskemaskine

Tørretumbler

Kogeplade i kælder - IKEA

Ovn i kælder - IKEA

Opvaskemaskine i kælder - Gram

OBS: Køleskab i kælderkøkken medfølger 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

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges.

Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.