



REAL

Nørrevangen 60, 2610 Rødovre

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	90
Kontantpris	4.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.798	Grund m2	198
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **222R1118**

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: Nørrevangen 60, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 222R1118
Ejerudgift/md.: kr. 3.798

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Nørrevangen 60 – et rækkehus med 150 m² reelt boligareal, hvoraf de 60 m² er en højloftet kælder med adgang i terræn, som giver ekstra opbevaringsmuligheder eller plads til aktiviteter. Huset ligger på en lukket og børnevenlig vej i et stille og attraktivt område af Rødovre, tæt på både skole, indkøb og offentlig transport.

Boligen byder på god plads til familien med flere funktionelle rum. På første sal finder I et moderne køkken (med mulighed for åbning til stuen så der opnås stue/køkken alrum), en lys stue, et badeværelse samt to rum, som kan anvendes efter behov. Fra stuen er der udgang til en lille have/terrasse, der skaber en hyggelig udendørs oase.

Grundplanen består af en praktisk entré, et badeværelse samt to disponible rum, som kan bruges til opbevaring, hjemmekontor eller hobbyaktiviteter. Den funktionelle planløsning giver et solidt fundament for, at I kan tilpasse boligen til jeres specifikke behov.

Nøgletal:

150 m² reelt boligareal (inkl. 60 m² kælder med terrænadgang)

Køkken, stue, badeværelse og 2 rum på 1. sal, udgang til have/terrasse

Entré, badeværelse og 2 disponible rum i grundplanen

Plads til hele familien med flere anvendelsesmuligheder

Børnevenligt kvarter på lukket vej

Gåafstand til skole, indkøb og offentlig transport

Boligen fremstår i pæn stand, men tilbyder et stort potentiale, så I kan skabe netop det hjem, der passer til jeres behov. En god og praktisk bolig, der vil kunne danne ramme om mange gode år for familien.

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

Adresse: Nørrevangen 60, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 222R1118
Ejerudgift/md.: kr. 3.798

Dato: 03.01.2026



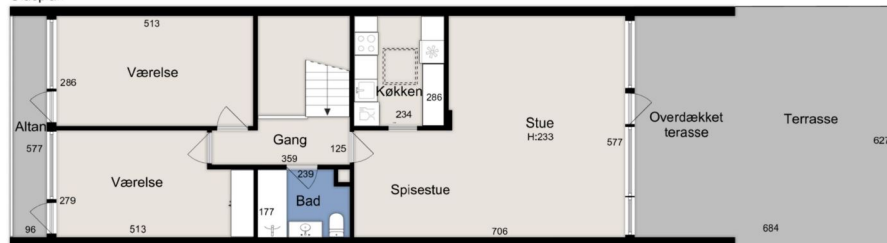
Adresse: Nørrevangen 60, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 222R1118
Ejerudgift/md.: kr. 3.798

Dato: 03.01.2026



Stueplan



Kælder



Adresse: Nørrevangen 60, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 222R1118
Ejerudgift/md.: kr. 3.798

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	1 nh Islev By, Islev
BFE-nr.:	2082126
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/Fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.201.000 kr.
Grundværdi:	2.126.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.560.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.700.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	198 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 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. 02.10.1937 lbnr. 6365-08 Tillægstekst Dok om afgivelse af areal til vej, til
anlæg og vedligeholdelse af vej samt særlig hegnsplicht
Nr. 2 lyst d. 12.09.1955 lbnr. 23174-08 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
bidrag til hovedvandedning
Nr. 3 lyst d. 08.08.1977 lbnr. 6182-08 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
bebyggelsesplan

Lokalplan:

Lokalplan 148 -Temalokalplan for åben-lav-boligområder

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Islev - Omkring Slotsherrensvej
Islev - Åbovænge - Nørrevangen

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - AES
Kloakopland - AKS

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørrevangen 60, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 222R1118
Ejerudgift/md.: kr. 3.798

Dato: 03.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.520,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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.



Adresse: Nørrevangen 60, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 222R1118
Ejerudgift/md.: kr. 3.798

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.060	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	13.266	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Grundejerforening	kr.	8.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation, anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	4.128.203
Rottebekæmpelse	kr.	252			
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			

Ejerudgift i alt 1 år 45.579

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.911 md./ 262.938 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.678 md./ 212.134 år v/25,70%
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: 03.01.2026
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: 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: Nørrevangen 60, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 222R1118
Ejerudgift/md.: kr. 3.798

Dato: 03.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Nørre Åbo Kirsten

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettene forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren.

Lettene forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

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-/årsopgørelsen.

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.

Drikkevandsinteresser

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

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.

Antennebidrag

Sælger indbetaler månedligt kr. 313,05 til grundejerforeningen for antennebidrag.

Omkostningen er ikke medtaget i ejerudgiften, da der ikke er medlemspligt, jf. gældende lovgivning.

Antenneaftalen kan opsiges skriftligt via administrator. Administrator opkræver ikke et gebyr for afmelding, jf. administratorbesvarelsen.

Arbejdsdage i grundejerforeningen

Der bliver afholdt 6-8 arbejdsdage i foreningen til vedligeholdelse af fælles områderne. Man har som beboer pligt til at deltage i min. 4 arbejdsdage om året.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme



Adresse: Nørrevangen 60, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 222R1118
Ejerudgift/md.: kr. 3.798

Dato: 03.01.2026

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.

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.