



REAL

Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre

Ejd. type	Ideel andel	Bolig m2	82
Kontantpris	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.050	Grund m2	808
Byggeår/ombygget	1939/2020	Energimærke	D

Sagsnr. 222L1120

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: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 09.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne dejlige villalejlighed på Skærbækvej 36, st., som med sine 82 kvadratmeter byder på en funktionel og rummelig bolig, der er perfekt til den lille familie, par eller singel. Beliggende centralt i det populære Hendriksholmskvarter får du her både ro og nærhed til byens faciliteter – og kun 5 minutters gang til Hvidovre Station, hvilket gør det nemt at komme rundt i hovedstaden.

Lejligheden er indrettet med et lyst og pænt badeværelse, et funktionelt køkken, et rummeligt værelse og en stor, indbydende stue. Fra stuen er der direkte udgang til en privat terrasse og have, hvor du kan nyde udendørslivet i fredelige omgivelser – perfekt til afslapning eller sommerens grillaftener.

I kælderen finder du et stort disponibelt rum på 20 kvadratmeter, som giver gode muligheder for opbevaring, hobbyaktiviteter eller måske en hjemmebiograf – kun fantasien sætter grænser. Derudover deler du sammen med den ovenliggende lejlighed adgang til vaskerum og et ekstra badeværelse, hvilket giver ekstra bekvemmelighed.

Med beliggenheden i Hendriksholmskvarteret får du et attraktivt og roligt område med gode lokale faciliteter, mens Hvidovre Station kun ligger en kort gåtur væk. Her er der nem adgang til offentlig transport og gode forbindelser til både Hvidovre og København, hvilket gør det nemt at pendle til og fra arbejde eller nyde de mange tilbud, hovedstaden har at byde på.

Denne lejlighed er ideel for dem, der ønsker en funktionel bolig med både udendørsplads og nem adgang til byens liv.

Er du interesseret? Tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning af denne velholdte og indbydende villalejlighed!

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.

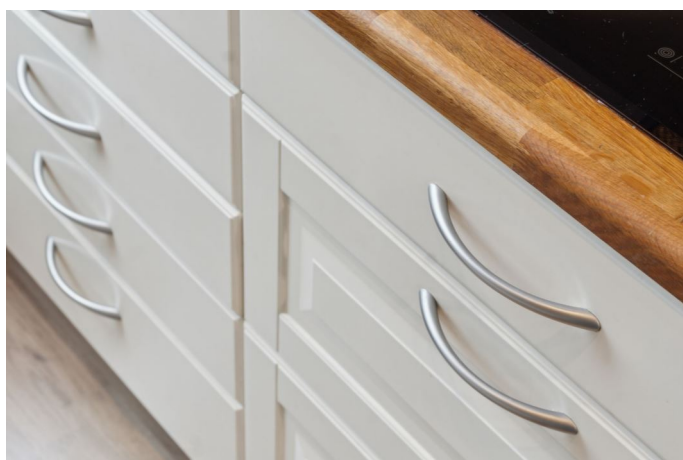
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

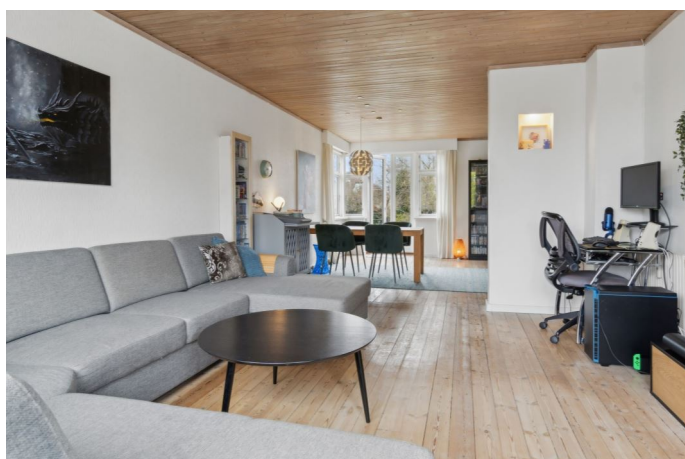
Dato: 09.05.2025



Adresse: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 09.05.2025



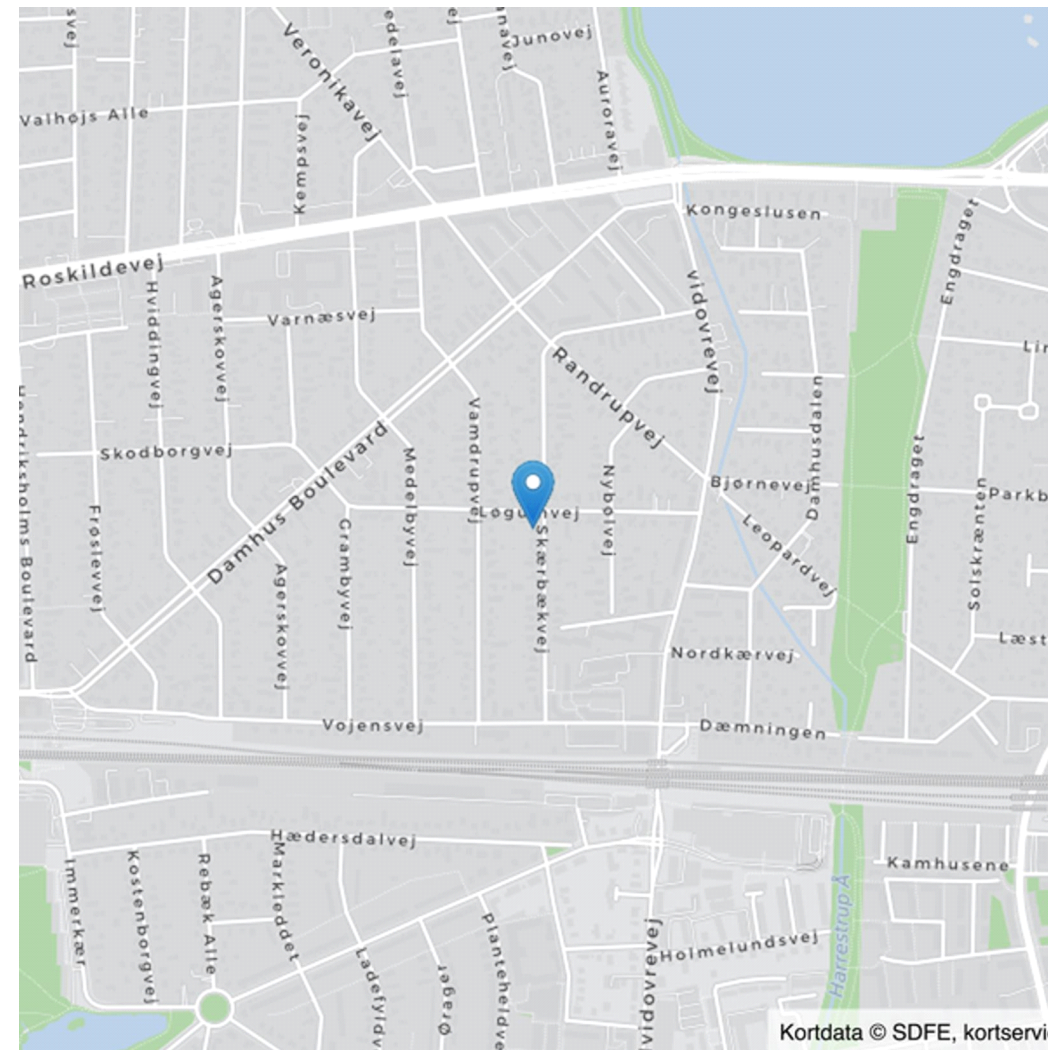
Adresse: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 09.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 09.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel anpart
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	3 ns Rødovre By, Hendriksholm
BFE-nr.:	2101247
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1939/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.626.000 kr.
Grundværdi:	3.115.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.364.963 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.492.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	808 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	82 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
- heraf Carport	35 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.08.1921 lbnr. 1911-08-S0001 Tillægstekst Dok om byggelinier AKT NR. 8_DD3
Nr. 2 lyst d. 03.11.1925 lbnr. 4658-08-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 3 lyst d. 05.11.1928 lbnr. 4761-08-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 4 lyst d. 07.05.1999 lbnr. 4767-08 Anmærkning anm byrder anm hæftelser
Tillægstekst Samejeoverenskomst bl.a. indeholdende for- købsret

Lokalplan:

Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Hendriksholm syd for Damhus Boulevard

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - DL

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Hendriksholm Jon Forchhammer/Bent Greniman
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 09.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens 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

Anpartsforhold:

Fordelingstal: 50/50
Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev
Forhøjelse? Nej.
Fællesudgift dækker flg. udgifter: Renovation og alle øvrige udgifter som opkræves over ejendomsbidragsbilletten, bygningsforsikring, grundejerforeningskontingent, service fyr samt alle øvrige udgifter der vedrører ejendommen og som ikke knytter sig særskilt til anparterne 1 (1. sal) eller 2 (stuen).

Brugsret og fællesfaciliteter: Der henvises til "Andre forhold" i salgsoptillingen samt samejekontraktens § 2 og §3.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.650 Forbrug: 1.593,65 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsoptillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 09.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Fællesudgift	kr.	24.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Grundskyld	kr.	19.441	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
			Administrationsomkostninger vedr. sikkerhed til samejet	kr.	4.950
			I alt	kr.	4.034.722
			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		60.602			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.914 md./ 262.971 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.637 md./ 211.641 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: 09.05.2025
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: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 09.05.2025

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
Ingen													

Tilbehør:
De er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, mrk: Bosch
Kogeplade, mrk: Gorenje
Emhætte, mrk: ukendt
Køle/fryseskab, mrk: Gram
Køle/fryseskab, mrk: Atlas
Opvaskemaskine, mrk: Bosch
Vaskemaskine, mrk: Bosch
Tørretumbler, mrk: Siemens

Andre forhold af væsentlig betydning:
Husdyr:
Husdyr må holdes med accept fra den anden anpart.

Anpartsforhold
Fordelingstal: 50/50
Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev.

Brugsret: Stueetage, samt 2 værelser i kælderen.

Brugsret til Have: Ja

Fælleskonto
Der indbetales til en fælleskonto.
Fællesudgift dækker flg. udgifter: Udgifter til renovation, rottebekæmpelse, husforsikring, grundejerforeningskontingent, drift af TV-antenne, service- og reparation af fyr samt øvrige udgifter der vedrører ejendommen. Udgifterne betales af hver ejer med halvdelen hver jf.samejeoverenskomstens § 3.

Forbrug: Der forefindes ikke separate vandmålere. Ejendommens varmeudgifter fordeles 50/50. Der forefindes separat varmemåler.

EI-forbruget i lokaliteterne med eksklusiv brugsret sker efter selvstændig måler, der er opsat.

Forkøbsret
Såfremt den ene ejer ønsker at sælge sin ideelle anpart af ejendommen, skal den anden ejer have forkøbsret til at erhverve denne anpart. Såfremt tilbuddet ikke foreligger skriftligt accepteret senest 8 dage efter den anden anpart har modtaget tilbuddet, kan anparten frit afhændes til en af den anden part godkendt tredjemand på tilsvarende vilkår. Ændres prisen skal sælgende part tilbyde den en anden ejer anparten på de ændrede vilkår. Acceptfrist herpå er ligeledes 8 dage fra tilbuddet er modtaget hos den anden anpartshaver.

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



Adresse: Skærbækvej 36, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 222L1120
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 09.05.2025

Lettere forurening

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

Drikkevandsinteresser

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

Olietank

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgssopstilling 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 salgssopstillingens 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.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B - Udhus/overdækning er anført i BBR som carport, bygning D - Drivhus, bygning E - Brændeskur, bygning F - Udhus og bygning G - Legehus ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

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.