



REAL

Nybøllevej 17, 2610 Rødovre

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
8.995.000
5.610
2006

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

162
6
680
B

Sagsnr. **222V1134**

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: Nybølvej 17, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 222V1134
Ejerudgift/md.: kr. 5.610

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

Man skal næsten knibe sig selv i armen. For det er ikke hver dag, en ejendom som denne dukker op – en sjælden perle, som mange vil kalde en vaskeægte "enhjørning". Velkommen til Nybølvej – den eneste lukkede vej i det eftertragtede Hendriksholmskvarter i Rødovre. Her venter en moderne og yderst velholdt 1-plans villa fra 2006, opført af det anerkendte byggefirma Lind & Risør.

Ejendommen ligger for enden af en lukket vej, hvilket gør beliggenheden ideel for børnefamilien, der ønsker et trygt nærmiljø med plads til leg og fællesskab. Her kan børnene roligt spille bold i vejen, mens de voksne nyder roen og den gode naboskabskultur, som præger kvarteret.

Villaen byder på 162 moderne og veludnyttede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning. Her får du hele fire værelser – heraf et rummeligt master bedroom med eget badeværelse – et stort og lyst køkken/alrum, en hyggelig stue med udgang til en overdækket terrasse samt et praktisk bryggers. Huset har en lav energiklasse, er udstyret med solceller og fremstår gennemført og indflytningsklart.

Udearealet er i særklasse. Den solrige og nemt vedligeholdte have rummer bl.a. en opvarmet pool med nyere pumpesystem – perfekt til lange sommerdage med familie og venner. Hertil kommer carport med integreret skur og god plads til opbevaring.

Kort sagt: Et moderne kvalitetsbyggeri i et af Rødovres mest eftertragtede områder. En sjælden mulighed, der kombinerer familievenlighed, funktionalitet og luksus – alt sammen i gåafstand til skole, institutioner og grønne områder.

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.

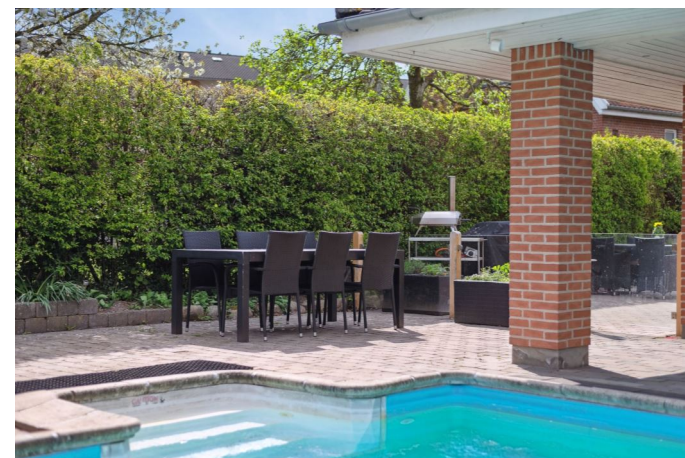
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Nybølvej 17, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 222V1134
Ejerudgift/md.: kr. 5.610

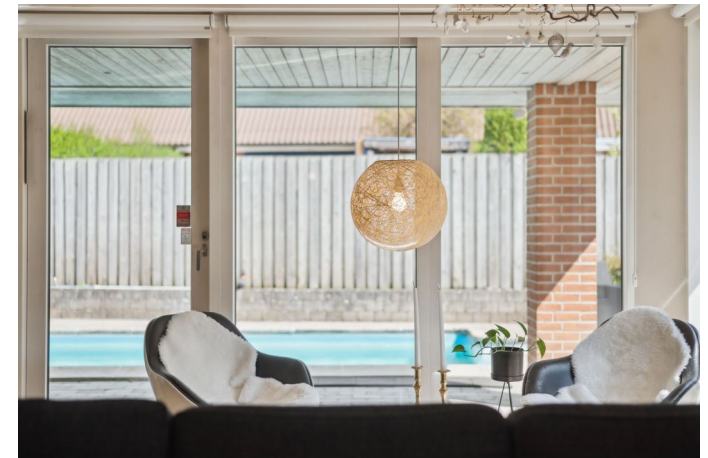
Dato: 01.11.2025



Adresse: Nybølvej 17, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 222V1134
Ejerudgift/md.: kr. 5.610

Dato: 01.11.2025



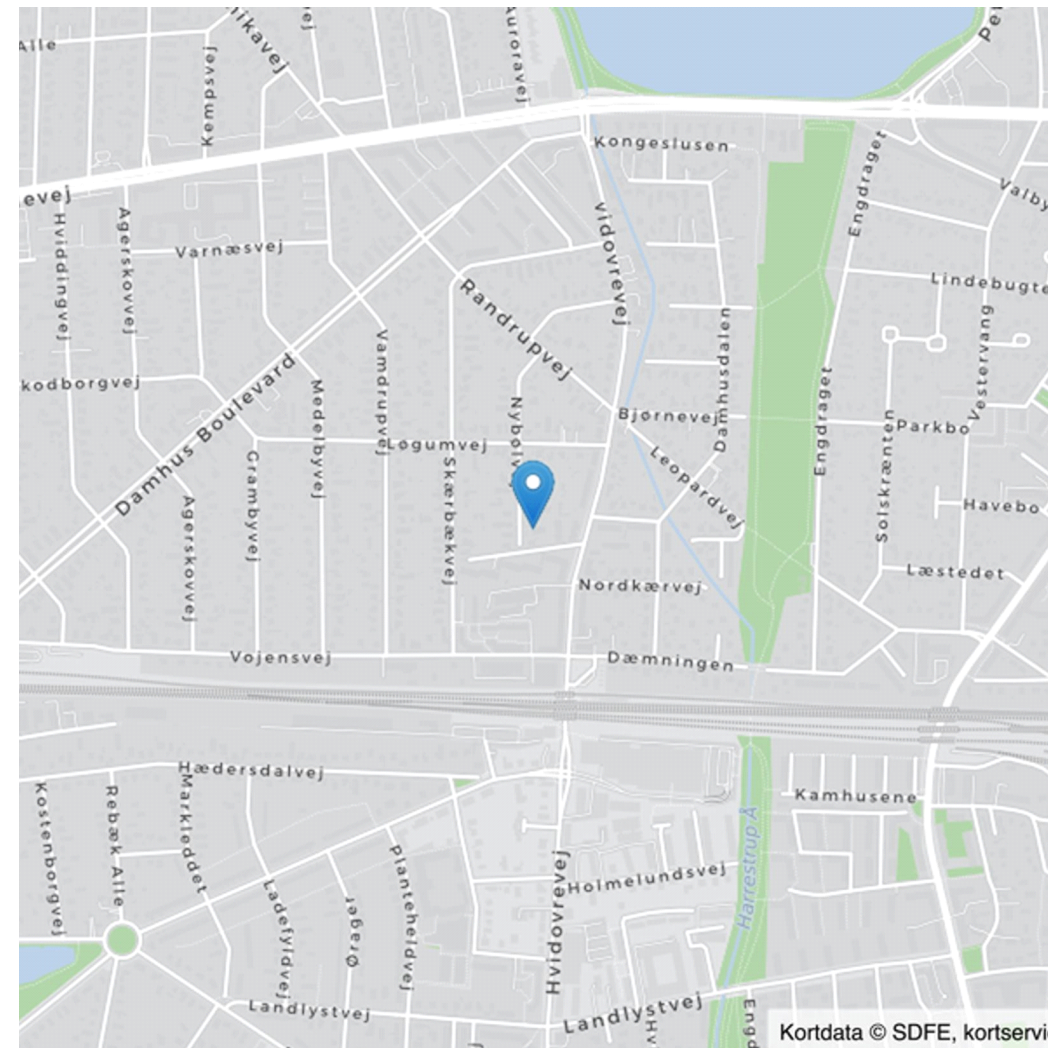
Adresse: Nybølvej 17, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 222V1134
Ejerudgift/md.: kr. 5.610

Dato: 01.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Nybølvej 17, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 222V1134
Ejerudgift/md.: kr. 5.610

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	3 vm Rødovre By, Hendriksholm
BFE-nr.:	2101369
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.271.000 kr.
Grundværdi:	3.860.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.616.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.088.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	680 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	35 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. 09.01.1936 lbnr. 9442-08-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerfr mv. Tillige lyst pantstiftende.

Lokalplan:

Lokalplan 129 - Hendriksholmskvarteret

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Hendriksholm - Hvidovrevej syd
Hendriksholm syd for Damhus Boulevard

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - DL

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: Nybølvej 17, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 222V1134
Ejerudgift/md.: kr. 5.610

Dato: 01.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.900 Forbrug: 1.032,70 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Solvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug i 2024 var 921m3.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

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.

Drikkevandsinteresser

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



Adresse: Nybøllevej 17, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 222V1134
Ejerudgift/md.: kr. 5.610

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	33.746	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	24.086	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	4.002	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	5.028	I alt	kr.	9.059.850
Grundejerforening	kr.	50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	411			

Ejerudgift i alt 1 år

67.323

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.191 md./ 566.287 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.219 md./ 458.631 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: 01.11.2025
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: Nybølvej 17, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 222V1134
Ejerudgift/md.: kr. 5.610

Dato: 01.11.2025

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:

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
Realkredit Danmark/2,9% Obligationslån	Obligationslån	2.798.201	2.798.201	2.955.359	DKK	2,93	247.210	15,50	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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:

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

Ovn, mrk: Bosch

Kogeplade, mrk: Siemens

Emhætte, mrk: Thermex

Køle/fryseskab, mrk: Samsung

Fryser, mrk: Bauknecht

Opvaskemaskine, mrk: Asko

Vaskemaskine, mrk: Samsung

Sælger oplyser, at ovnen kan finde på at vise, at stegetermometeret er tilsluttet når det ikke er det.

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.