



REAL

Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	134
Kontant	7.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.966		
Byggeår/ombygget	1987/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **222L1279**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 30.09.2026



Velkommen til et velindrettet 1-plans dobbelthus beliggende på en lukket vej i det attraktive Nyagerkvarter. Her får du en bolig med en funktionel planløsning, gode opholdsrum og en dejlig sydvendt have.

Boligen byder på fire reelle værelser og to badeværelser. De tre værelser er samlet i den ene ende af boligen, mens det fjerde værelse ligger i den modsatte ende. Denne indretning giver mulighed for at skabe en naturlig opdeling med børneafdeling i den ene ende og voksenafdeling i den anden.

Køkken-alrummet fungerer som et centralt samlingspunkt i boligen og har en god størrelse med plads til både spiseplads og dagligdagens aktiviteter. Herfra er der forbindelse til den øvrige del af boligen og videre til stuen, som giver god plads til ophold. Hertil kommer en udestue, der udvider boligens anvendelige opholdsarealer og skaber en god forbindelse mellem inde og ude.

Fra boligen er der adgang til en sydvendt terrasse, som fører videre ud til en lille, hyggelig og charmerende have. Terrassen fungerer som et naturligt bindeled mellem boligen og haven og giver gode muligheder for udendørs ophold. Den sydvendte placering sikrer gode solforhold, mens haven skaber et hyggeligt grønt uderum med plads til afslapning og udendørs aktiviteter.

Beliggenheden på en lukket vej i Nyagerkvarteret giver rolige omgivelser og et attraktivt udgangspunkt for hverdagen. Samlet set er der tale om et velindrettet 1-plans dobbelthus med fire reelle værelser, to badeværelser, køkken-alrum, stue, udestue og en dejlig sydvendt have.

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.

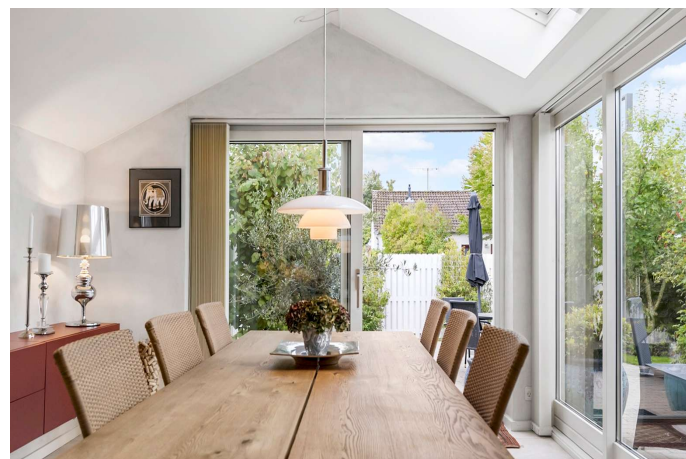
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

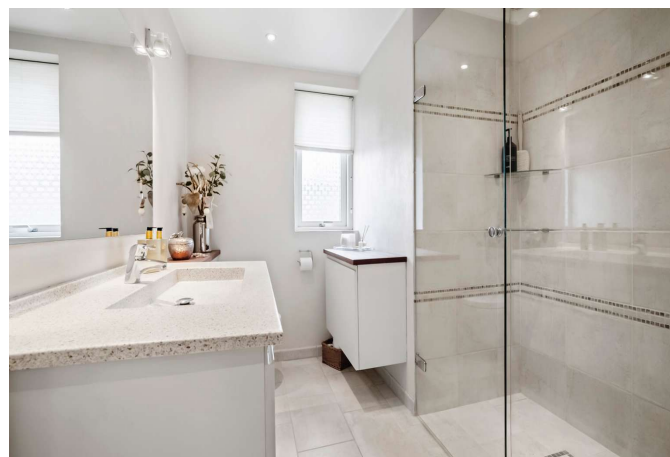
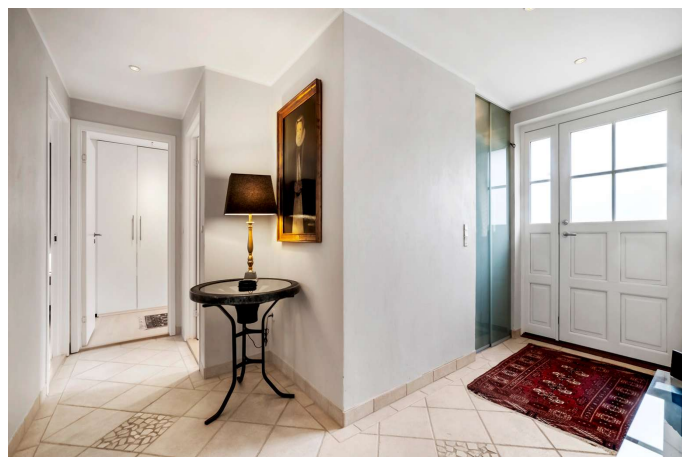
Dato: 30.09.2026



Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

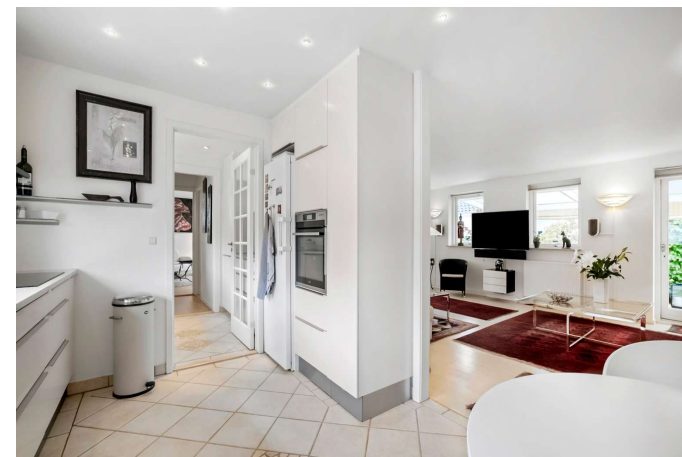
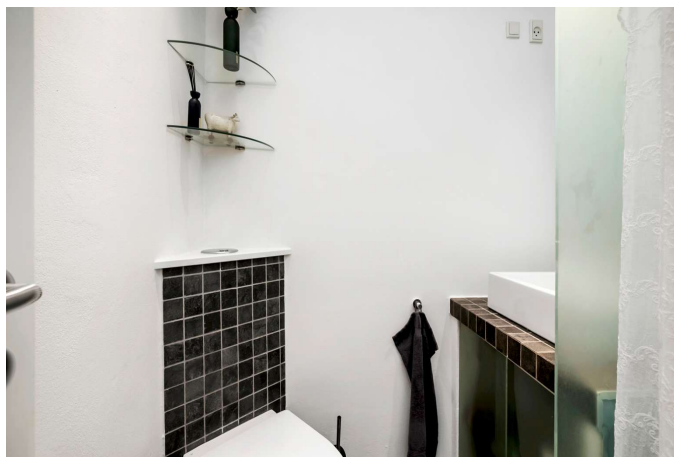
Dato: 30.09.2026



Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

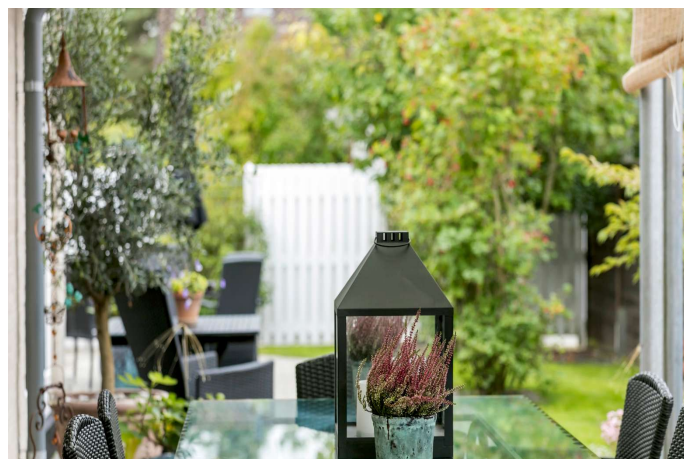
Dato: 30.09.2026



Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 30.09.2026



Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

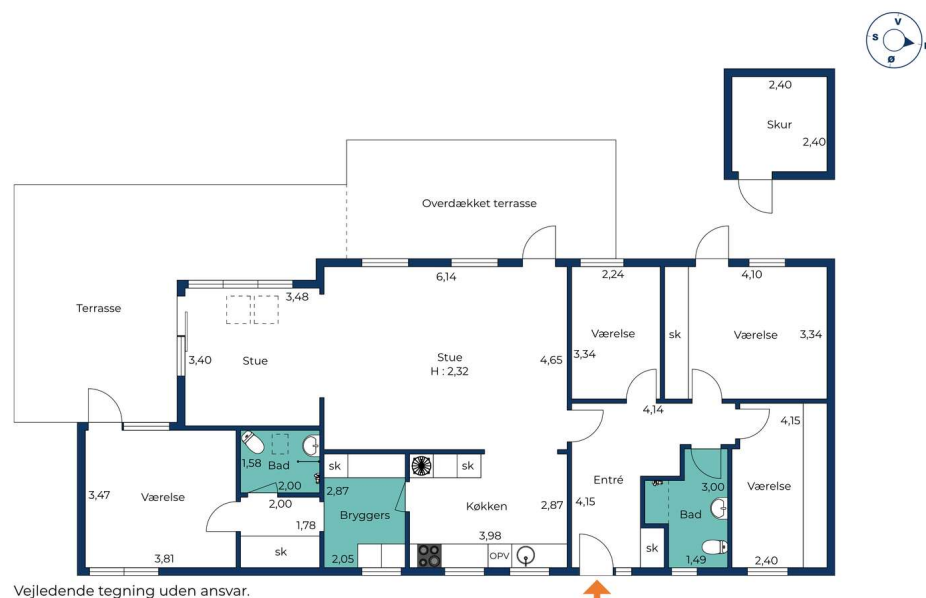
Dato: 30.09.2026



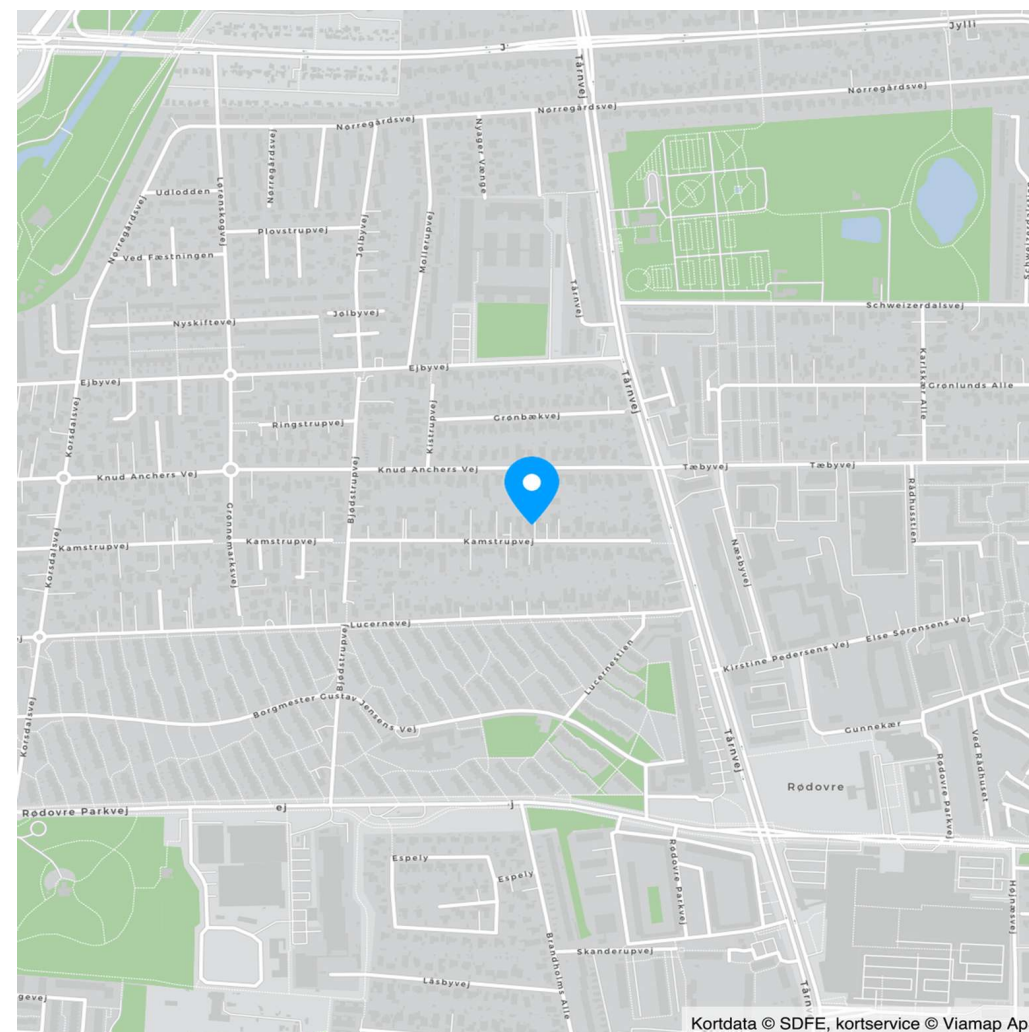
Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 30.09.2026



REAL





Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	14hy Rødovre By, Grøndalslund
BFE-nr.:	223569
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1987/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.507.000
Grundværdi:	3.173.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.405.600
Grundlag for grundskyld:	2.538.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	109 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	109 m ²
BBR-boligareal:	134 m ²

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

* 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: 20.03.1923 - Dok om afgivelse af areal til vej
- Nr. 2: 10.08.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende., vejlaug, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 02.10.1998 - anm hæftelser anm byrder Dok om brugsret til havearealer
- Nr. 4: 29.04.2005 - Lokalplan nr. 95

Planer

GF - Lokalplan 95
Kommuneplan 4B01 - Rødovre Vest - Lucernevej - Ejbyvej
Lokalplan 095 - Boligområdet Nygårdskvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Liebherr), Fryser (Westfrost), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 1.364 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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 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.



Adresse: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.469	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	19.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	5.028	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	75
Grundejerforeningskontingent	kr.	100	I alt	kr.	7.549.992

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 47.596

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.223 md. / 506.672 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.839 md. / 406.070 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kamstrupvej 28A, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 222L1279
Ejerudgift/md.: kr. 3.966

Dato: 30.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 3.600.000
Nr. 8: hovedstol kr. 800.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Nygårds Grundejerforening Jens Debel-Haslöv

Pligt til medlemskab: Ja

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 2

Tinglyst: 1 / 2

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

til egen have

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.