

The image shows a single-story villa with horizontal wooden siding. A large white-framed glass door is open, revealing a glimpse of the interior. To the left of the door is a window with a white frame. The villa has a red-tiled roof with a white gutter. In the foreground, there is a paved patio area with a black outdoor dining set and a lounge chair. A metal pergola structure is visible in the background. The sky is blue with some light clouds. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white capital letters.

REAL

Madumvej 40B, 2610 Rødovre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	6.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.430	Grund m2	655
Byggeår/ombygget	1939/1997	Energimærke	B

Sagsnr. **222V1198**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

Salgsopstilling

Formulærens 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: Madumvej 40B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.430

Dato: 23.10.2025



Beskrivelse:

Forestil dig at slå terrassedørene op en lun sommeraften. Du træder direkte ud fra stuen til din egen solrige oase – med plads til grill, loungemøbler og lange aftener i godt selskab. Her leves livet ude såvel som inde, og det hele starter i hjertet af hjemmet.

Indenfor byder boligen på et indbydende og lyst køkken-alrum, der samler familien om både hverdag og fest. Det smukke lysindfald fra ovenlysvinduerne giver rummet en sjælden varme og ro, og skaber en stemning, man har lyst til at blive i.

Med tre gode værelser og et afskærmet masterbedroom får hele familien plads til både fællesskab og privatliv. Masterafdelingen er tænkt som en tilbagetrukket lille luksus – perfekt til ro og restitution.

Boligen kombinerer funktionalitet og æstetik med moderne komfort og bæredygtighed. Med solceller på taget er du ikke kun godt stillet økonomisk – du investerer også i en grønnere fremtid.

Madumvej 40B er ikke bare endnu en adresse – det er rammen om et hjem, hvor livet kan leves fuldt ud, i trygge og smukke omgivelser.

Velkommen hjem

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: Madumvej 40B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.430

Dato: 23.10.2025



Stue



Indendørs



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Terrasse

Adresse: Madumvej 40B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.430

Dato: 23.10.2025



Set fra haven



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Adresse: Madumvej 40B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.430

Dato: 23.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Madumvej 40B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.430

Dato: 23.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	31 o Islev By, Islev
BFE-nr.:	2084003
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1939/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.346.000 kr.
Grundværdi:	3.221.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.276.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.576.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	655 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	31 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. 27.11.1935 lbnr. 7993-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 12.01.1962 lbnr. 191-08 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv

Lokalplan:

Plan - Lokalplan 148A - Temalokalplan for åben-lav-boligområde

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Plan - Islev - Omkring Slotsherrensvej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - ANS

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: Madumvej 40B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.430

Dato: 23.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 og rødt hus.

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

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 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

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.



Adresse: Madumvej 40B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.430

Dato: 23.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.812	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	20.099	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse anslået	kr.	250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Husforsikring anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	6.545.270
Renovation anslået	kr.	5.000			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

53.161

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.270 md./ 411.239 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.728 md./ 332.741 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 3 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: 21.10.2025
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: Madumvej 40B, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.430

Dato: 23.10.2025

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:

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.058.000	3.287.841	3.210.967	DKK	3,56	145.011	22,75	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn, mrk: Siemens
Kogeplade, mrk: Siemens
Emhætte, mrk: Thermex
Køle/fryseskab, mrk: LG
Opvaskemaskine, mrk: Bosch
Kogende vand, mrk: Grohe

Isterning maskine fungerer 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

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.