

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: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025



Beskrivelse:

Nydeligt renoveret rækkehus med privat gårdhave

I et hyggeligt kvarter i Islev, der grænser lige op til vandet i Fæstningskanalen, finder I dette dejlige rækkehus, der er nydeligt renoveret. Hjemmet fordeler sine 100 kvm over to fulde plan, hvor stueplanet indeholder et toilet, et bryggers, et køkken-alrum og en stue, mens førstesalen er dedikeret til tre værelser og et badeværelse. I får ligeledes glæde af en stor altan og en privat gårdhave. I bosætter jer på en lukket, privat vej, og inden for nær rækkevidde har I alle hverdagens fornødenheder.

Køkkenet præsenterer sig i et pænt design med hvide fronter og et hav af opbevaringsløsninger, og mellem alrummet og stuen er der en buet åbning, der skaber en fin forbindelse mellem de to rum. I stuen strømmer solen behageligt ind gennem vinduerne og havedøren, og stuen har en ganske fin størrelse, så I får frihed i indretningen.

Tre regulære værelser står til jeres rådighed på førstesalen, og de har alle sammen indbyggede skabe til garderoben. Det største værelse er oplagt til parret, som også får udgang til altanen. Ved reposen finder I det lyse brusebadeværelse, mens I også bliver glade for toiletet og bryggerset i stueplan.

Med både altanen og den private gårdhave får I skønne rammer til udendørslivet. Altanen er overdækket, og i gårdhaven er der både grøn, afskærmende beplantning og fliser. For til ses en carport med et skur.

I oplever en helt særlig ro på den lukkede vej, og det hyggelige kvarter er bundet godt sammen af stisystemer, der blandt andet fører langs vandløbet og helt til Vestvolden ved Kagsmosen. Bus, indkøbsmuligheder, skole og dagtilbud er alt sammen inden for gåafstand, og det samme gør sig gældende for Islevbadet og Husum Station, hvorfra S-toget fører jer nemt og bekvemt mod Indre By.

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: Jonas Bertolt Hybel

Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025



Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

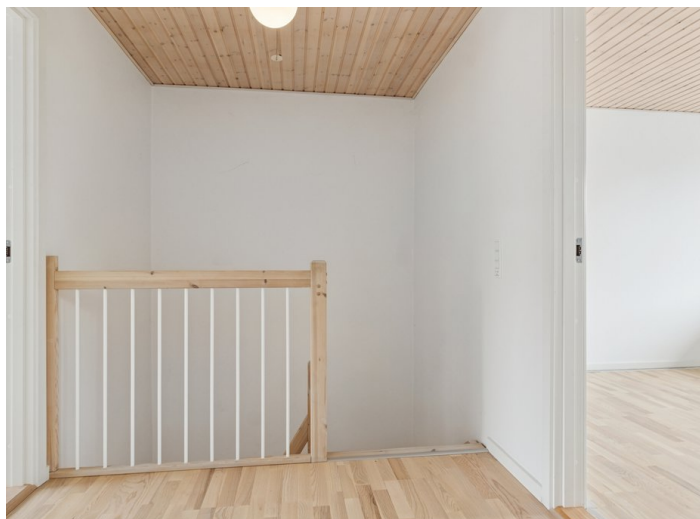
Dato: 19.6.2025



Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025

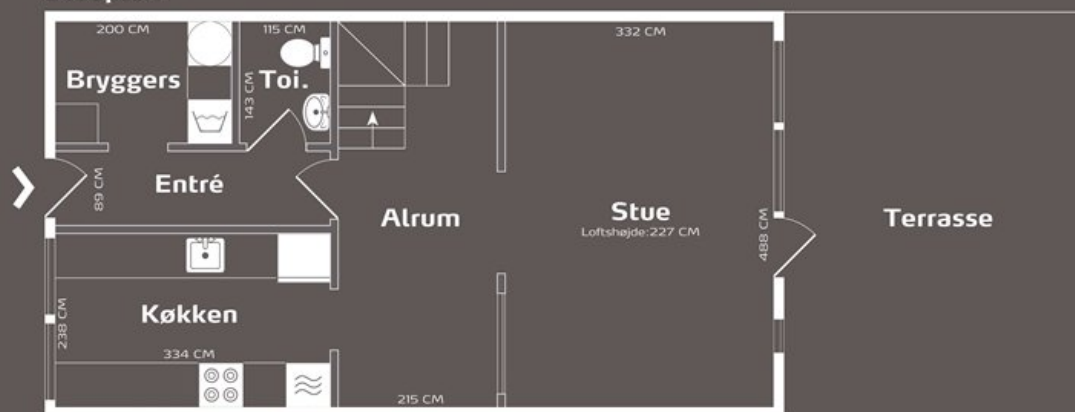


Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025

Stueplan



1. Sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
 Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Rødovre
 Matr.nr.: 2ht Islev By, Islev
 BFE-nr.: 229251
 Ejerl.nr. 9
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: El varme
 Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.849.000,00
 Grundværdi: 1.966.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.279.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.572.800,00

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

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen uden ansvar for funktionsdygtighed, da ejendommen sælges af et dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	100 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	100 m ²
Øvrige arealer:	13 m ²
-heraf Carport	13 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 1/11
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 5.000,00
 I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

12.12.1888 Dok om en grøft
 2.10.1889 Dok om en grøft
 17.2.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
 3.10.1974 Dok om underjordiske kabler mm, Ikke til hinder for prioritering 8_ISL_HT2
 20.11.1975 anm byrder ,anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pantstiftende., forsynings-/afløbsledninger mv samtparkering og fællesantenne mm 8_ISL_HT2
 4.12.2013 Vedtægter: Nye vedtægter

Grundareal:

Køber er gjort bekendt med grundarealet er for hele bebyggelsen.

Planer:

Kommuneplan 2022-2034
 Lokalplan 148
 Forslag til Lokalplan 148A

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles legeplads

Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen er igennem ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.300,00 Forbrug: 7.028 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: El varme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Bevaringsværdig bygning:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5. Se mere på www.kulturarv.dk

Skalaen for bevaringsværdi går fra 1-9, hvor karakteren 1-3 regnes for en høj værdi. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Vejdirektoratets projekter

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er beliggende i et område med vejdirektoratets projekter.

Den 6. december 2023 blev den politiske forligskreds bag infrastrukturaftalen orienteret om resultaterne af undersøgelserne om for øget kapacitet på Motorring. På mødet drøftede forligskredsen udfordringerne med trafikstøj og blev enige om at få Vejdirektoratet til at undersøge, hvor meget støjreduktion man kan få på projektstrækningen, hvis man i stedet for at udvide kapaciteten bruger de afsatte midler på at lave støjreducerende foranstaltninger.

Vejdirektoratet har i løbet af 2024 foretaget supplerende undersøgelser for støjreduktion.

Den offentlige høring er nu afsluttet, og vi behandler alle hørings svar. Herefter udarbejdes et høringsnotat samt en indstilling med henblik på en politisk drøftelse og stillingtagen.

Det fremgår af den politiske aftale om Infrastrukturplan 2035, at kapaciteten på Motorring 3 skal øges, og at anlægsarbejdet forventes igangsat i 2024.

Oplysninger fra ejerforeningen

... Fortsættes på side 6

Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.623,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.268,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.686,00
Ejerforening	kr. 6.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 267,26	I alt	kr.	4.027.536,00
Renovation	kr. 3.244,90			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.404,08			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.871 md./ 262.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.495 md./ 209.945 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: 19.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet denne skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
 Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025

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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	2,00			0			Nej	

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.

Privat fællesvej

Jf. kort over vejforsyning, er ejendommen beliggende ud til privat fællesvej. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private fællesvej, jf. Privatvejsloven § 57.

Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i ejerudgiften.

LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING

SKAL DU KØBE NY BOLIG?

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen.

LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

NÅR BOLIGEN ER FUNDET:

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter.

En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt.

Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning.

Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang.

Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt køberrådgiver Annette Høeberg Hansen på tlf. 3644 1555 eller ahh@lokalbolig.dk og hør nærmere.

Adresse: Ved Vandløbet 3D, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 29-X0002181
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 19.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejerforeningen oplyser, at der i ejerforeningen er arbejdsforpligtelser i form af snerydning og pasning af grønne arealer.