

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: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Charmerende muremestervilla med privat have

Denne velholdte muremestervilla præsenterer sig særdeles indbydende med sin lysegrå facade, sit røde tag og de store, sprossede vinduer. Ude som inde er stilen gennemgående, og det sikrer et klassisk hjem med fine detaljer og flotte opdateringer. Her kan I glæde jer til at indrette et køkken, en stue, et bryggers, to værelser og et badeværelse. Ydermere nyder I godt af den bekvemme placering midt i Rødovre, hvorfra I har gåafstand til alle hverdagens nødvendigheder.

Fra entréen føres I ind i det pæne køkken, som er rummeligt og med tilstødende viktualierum. Fra både køkkenet og entréen kan den store stue tilgås, og indretningen lægger således op til både spisestue og opholdsstue herinde. Via hjemmets bryggers kommer I til et værelse, som fuldender stueetagen.

Fra entréen og op til førstesalen pryder en synlig bjælkekonstruktion over trappeopgangen, og denne fortsætter i loftet til kip øverst oppe. Heroppe er der en brugbar repos, der oplagt kan omdannes til hjemmekontor eller hyggelig læsekrog, og videre har I adgang til endnu et værelse samt hjemmets badeværelse, som er moderne med topmonteret håndvask og væghængt toilet.

Fra bryggerset og værelset i stueplan kan I træde ud på terrassen i den private have. Den opvoksede beplantning omkring grunden sørger for fred og privatliv, samtidig med at I kan nyde synet af flere gamle træer, som giver et flot skyggespil på plænen.

I er tæt på alle de ting, der får hverdagen til at gå op i en højere enhed. Der er nemlig blot få hundrede meter til Valhøj Skole og dagtilbud, og indkøb er omtrent 600 meter væk. Inden for en kilometer åbenbarer byens centrum sig, så I har nem adgang til bibliotek, lægehus, idrætsfaciliteter inklusive svømmehal, Rødovre Station, Damhussøen og meget mere.

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.

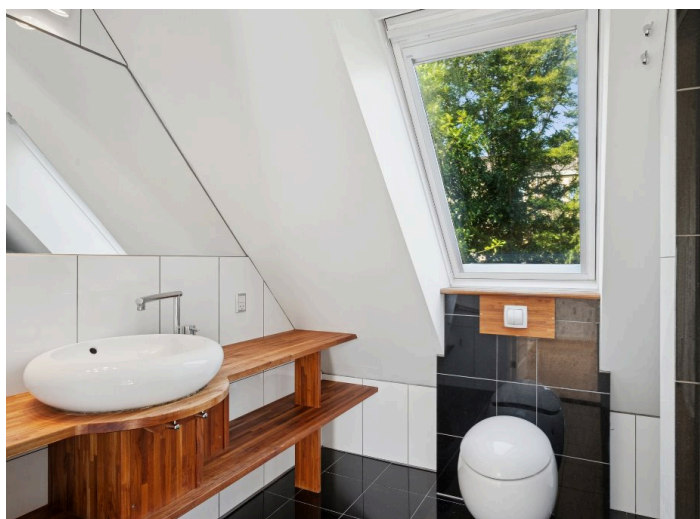
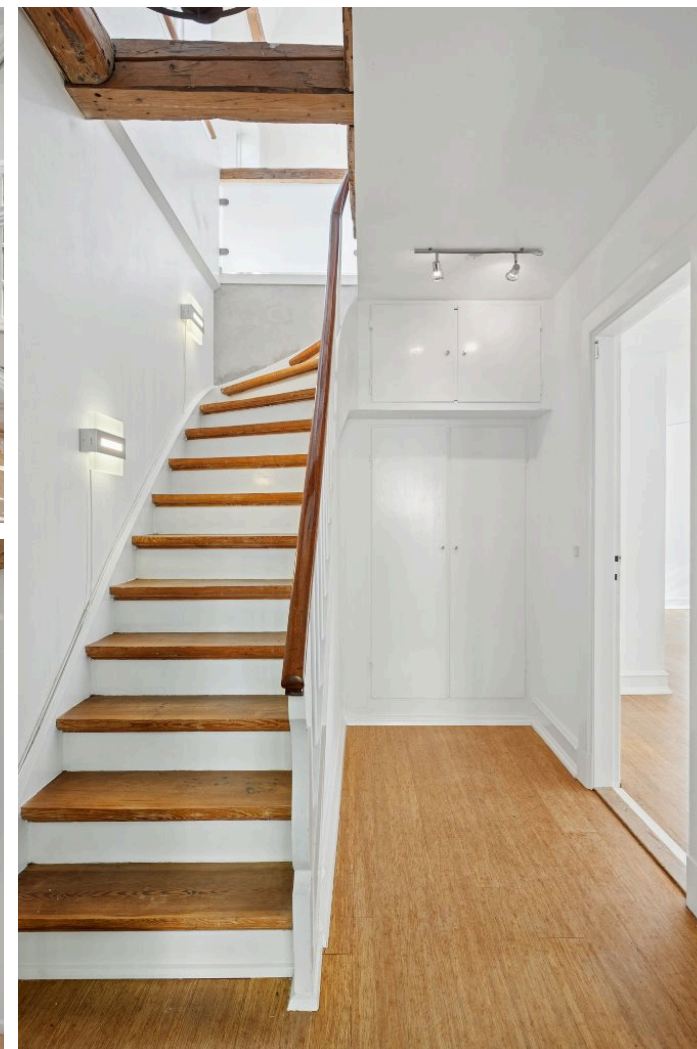
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Bertolt Hybel

Adresse: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

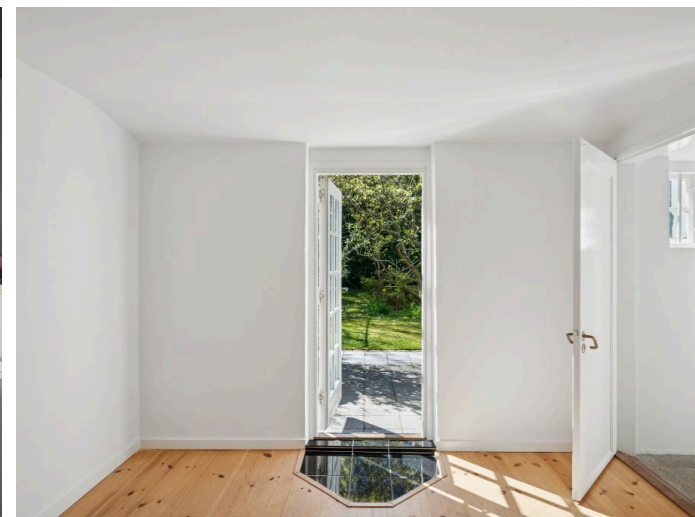
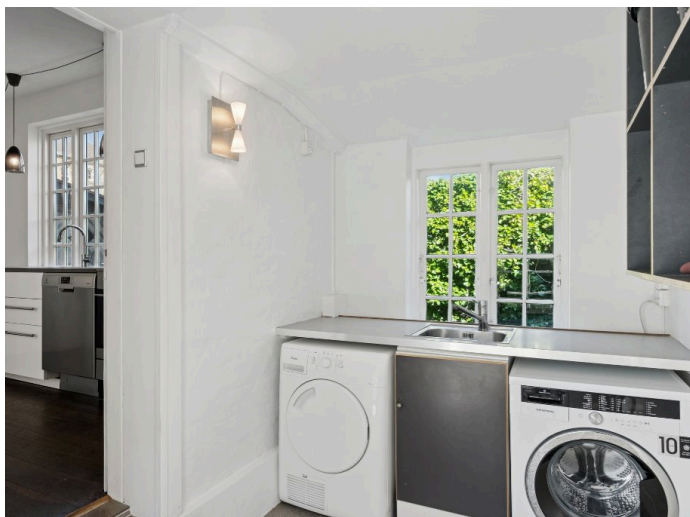
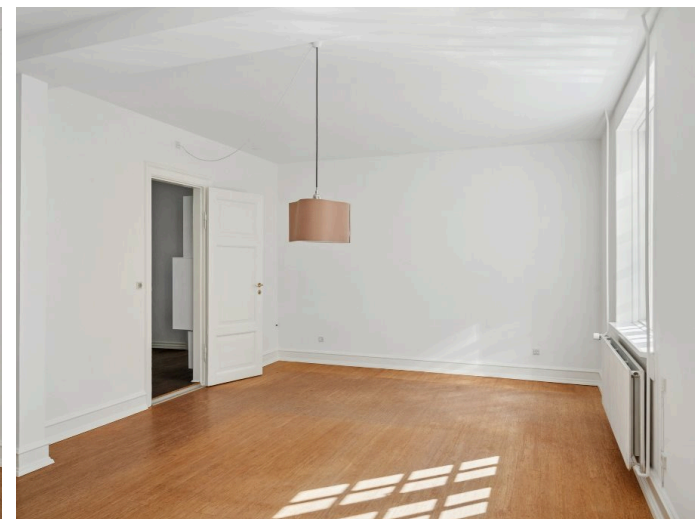
Dato: 19.5.2025



Adresse: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

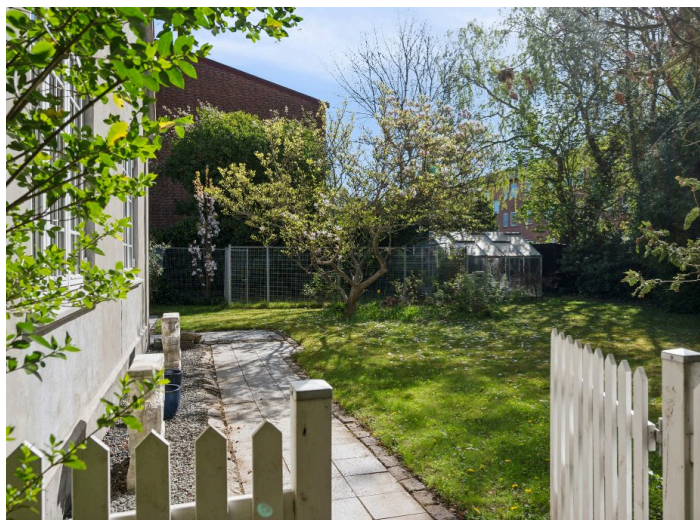
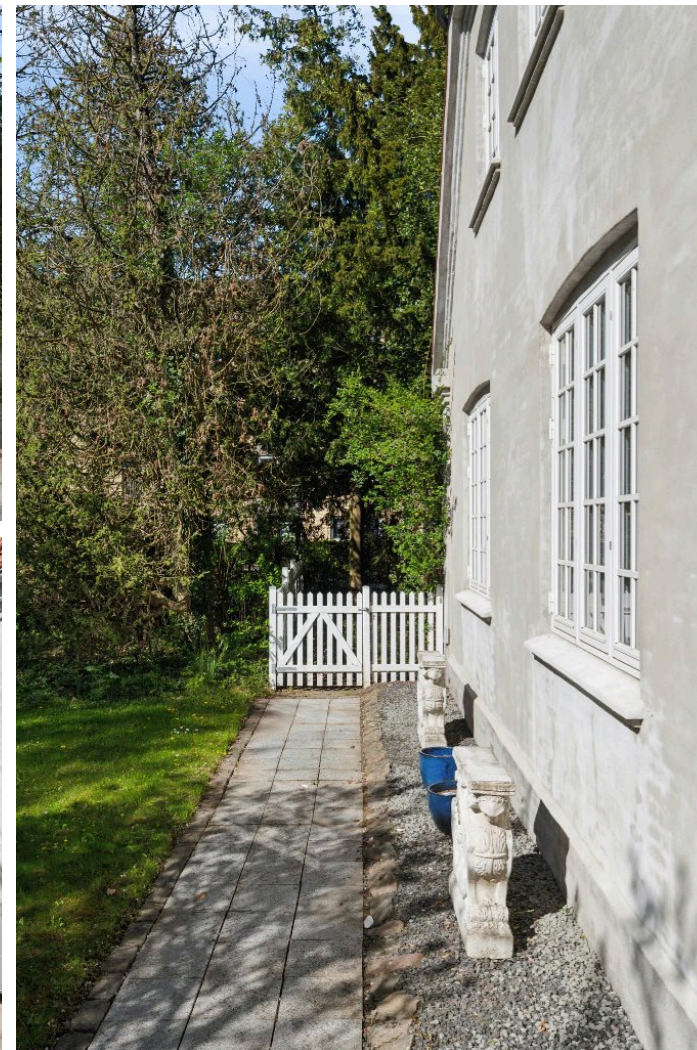
Dato: 19.5.2025



Adresse: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

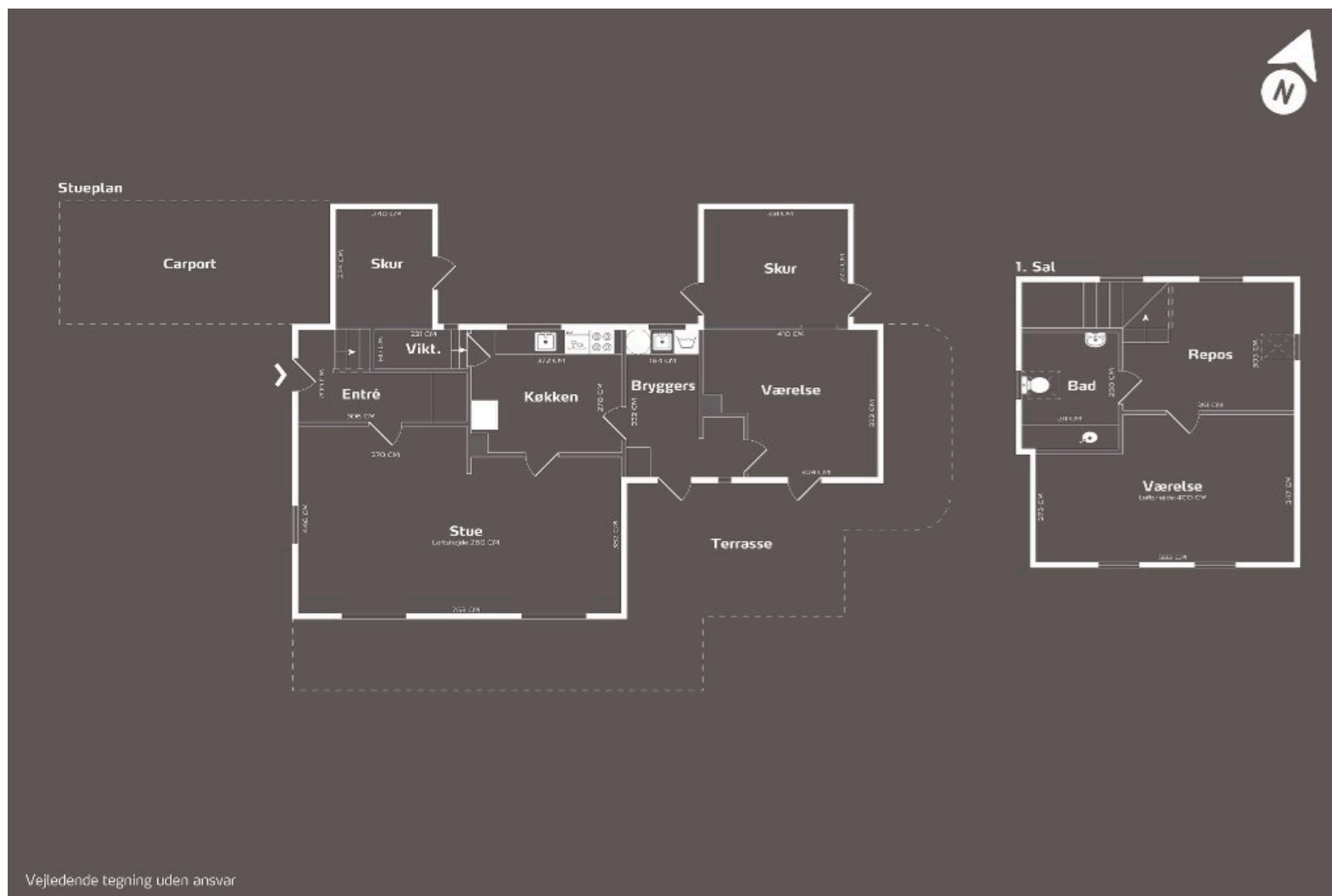
Dato: 19.5.2025



Adresse: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 19.5.2025



Adresse: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
 Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Rødovre
 Matr.nr.: 9m Rødovre By, Rødovre
 BFE-nr.: 2041816
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1913

Arealer*

Grundareal udgør:	792 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	87 m ²
Kælderareal:	3 m ²
Udnyttet tagetage:	41 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
-heraf Udhus	28 m ²
-heraf Carport	16 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.723.000,00
 Grundværdi: 4.032.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.978.400,00
 Grundlag for grundskyld: 3.225.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Ukendt
 type: Elkomfur mærke: Gram
 type: Køle/fryseskab mærke: Ukendt
 type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
 type: Vaskemaskine mærke: Grundig
 type: Tørretumbler mærke: Whirlpool
 type: Mikrobølgeovn mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.7.1906 Dok om vejforpligtelse
 6.8.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse mv ang. pligt til afståelse af areal til vej
 20.4.1937 Dok om refundering af udg.til vejbelysning
 24.10.1958 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer:

Kommuneplan 2022-2034
 Partiel byplan 6
 Partiel byplan 6 Tillæg 1
 Lokalplan 123 tillæg til byplan 6 samt Lokalplan 43, 59, 79 og 94

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.200,00 Forbrug: 5.355 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

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 3 (bygning 2) og 5 (bygning 1). 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.

Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse - bygninger:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet udhus, udhus ved carport og drivhus ikke er registreret på BBR. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Forsættes på side 5

Adresse: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
 Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.189,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 25.160,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.708,00
Rottebekæmpelse	kr. 271,70	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	37.850,00
Renovation	kr. 5.028,28	I alt	kr.	6.041.558,00
Husforsikring	kr. 4.927,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.576,82			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.954 md./ 395.444 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.342 md./ 316.103 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: 19.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Ingen

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: Brandholms Alle 30, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 29-X0001903
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 19.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	1.306.066,44	1.319.139,20	1.315.551,14	DKK	3,08	124.112,30	12,50	8,84	0			

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.