

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: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Moderniseret etplansvilla i Damhuskvarteret

Glæd jer til at se denne indbydende ejendom, der ligger i det attraktive Damhuskvarter nær Rødovrecentret samt flere gode skoler og øvrige bekvemmeligheder. Der er tale om en solid og veldisponeret etplansvilla fra 1969, som er flot moderniseret og således lige til at flytte ind i. I får tre gode værelser, to badeværelser, et bryggers og et køkken-alrum såvel som en solrig, lukket og velanlagt have.

Stuen og køkkenet er forenet i ét stort opholdsrum, hvor I kan være sammen på tværs af madlavning og andre aktiviteter. Selve køkkenet er stilrent og moderne samt let afgrænset fra stuen bag en halvmur. Sollyset strømmer ind gennem vældige vinduespartier, og to steder er der adgang til terrasserne i haven.

Værelser og badeværelser er samlet i den ene ende af huset. Alle tre værelser er lyse og indretningsvenlige, og badeværelserne beriger jer med henholdsvis muret kar og bruseniche. Bryggerset med grovkøkken, vaskefaciliteter og opbevaringsløsninger har også en praktisk placering mellem entréen og køkkenet.

Haven står klar til alle sommerens udfoldelser med græsplæner, solbeskinnede terrasser og hyggelige bede. Der hæk omkring hele herligheden, så I får følelsen af privatliv.

Beliggenheden imødekommer samtlige behov. I bosætter jer nemlig i et fredeligt kvarter lige vest for Damhussøen med gåafstand til velassorterede indkøbsmuligheder, skoler og alt, hvad I ellers har brug for. Børnefamilien vil i særdeleshed værdsætte nærheden til skoler, pasningstilbud og fritidsaktiviteter, ligesom I kan gå til shoppingcentret Rødovre Centrum på et øjeblik. Derudover danner Damhussøen ramme om gåture i dagligdagen.

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: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025



Adresse: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025



Adresse: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025



Adresse: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025



Sagsnr.: 29-X0002172
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

4-værelse

Terrasse

Køkken 324 CM

Bryggers 330 CM

Entré 206 CM

Stue 240 CM

Bad 120 CM

Bad 120 CM

Værelse 260 CM

Værelse 275 CM

Værelse 230 CM

Værelse 350 CM

Terrasse 720 CM

Terrasse 1015 CM

EL

N

Adresse: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
 Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Rødovre
 Matr.nr.: 5dv Rødovre By, Rødovre
 BFE-nr.: 2041239
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Naturgas
 Opført/ombygget år: 1969 / 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.299.000,00
 Grundværdi: 3.533.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.439.200,00
 Grundlag for grundskyld: 2.826.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	650 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	130 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
-heraf Carport	15 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

28.5.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 26.2.1959 Byplanvedtægt
 3.2.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer:

Kommuneplan 2022-2034
 Lokalplan 127, + tillæg 1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Rødovregaards Villaby
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: IKEA
 type: Kogeplader, induktion mærke: IKEA
 type: Indbygningsovn mærke: Miele
 type: Køle/fryseskab mærke: IKEA
 type: Opvaskemaskine mærke: IKEA
 type: Vaskemaskine mærke: Gorenje
 type: Tørretumbler mærke: Gorenje
 type: Mikrobølgeovn mærke: IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Vi henviser til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.900,00 Forbrug: 1.407,3 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser at det reelle varmemeforbrug i 2024 er kr. 13.000,-

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 "undersøges nærmere", 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 4. 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 xxx 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: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
 Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.539,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 22.046,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000,50
Grundejerforening	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	43.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 345,70	I alt	kr.	7.047.850,50
Renovation, anslået	kr. 5.070,00			
Husforsikring	kr. 8.482,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.483,62			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.473 md./ 461.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.755 md./ 369.064 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: 20.5.2025. 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: Axelhøj 27, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 29-X0002172
 Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 20.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.115.000,00	1.115.000,00	1.098.910,55	DKK	4,00	48.886,19	30,00	8,86				

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.