

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: Natsværmelvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Veldisponeret villa med charmerende havemiljø

I Rødovre kan I nu overtage denne fine villa, der fungerer godt som begynderbolig. Her kan I se frem til to værelser, et åbent opholdsrum og en anvendelig kælder med mange muligheder. Udenfor har I fornøjelsen af en overdækket terrasse både på siden af huset og fortil, hvor I kan nyde flere solrige timer i skønne omgivelser. Beliggenheden bør også fremhæves, da I kommer til at bo tæt på alt til hverdagen og fritiden, som I enten går eller cykler til.

I midten af boligen ses et omfangsrigt opholdsmiljø, der forener køkkenet med alrummet og stuen og giver rigeligt plads til at samles. Køkkenet står flot, og mens I i forlængelse heraf etablerer spiseafsnittet, indrettes stuen snildt med bløde møbler nær brændeovnen. Bemærk også, hvordan sollyset strømmer gavmildt ind, mens terrassedøren skaber en sømløs overgang til haven.

De to værelser har rummelige størrelser med plads til jeres indretningsbehov, og på det pæne badeværelse er der brus. Den brugbare kælder supplerer det samlede brugsareal med et toilet, et bryggers til vaskefaciliteter og tre disponible rum, der giver jer et væld af muligheder.

Udenfor har I fornøjelsen af en pragtfuld, ugeneret have med små gode udearealer, køn, varieret beplantning, legehøj, vildmarksbad og et drivhus, I også kan indrette med siddepladser. På de to terrasser kan I nyde mange solskinstimer og måltider i hyggelige rammer. På grunden er der også et skur til ekstra opbevaring.

Med adresse her løser I nemt hverdagens praktik. Inden for gåafstand finder I nemlig både indkøb, pasningstilbud og nærmeste busstoppested, og idrætsaktiviteter, Tinderhøj Skole samt Islev Station har I kort cykelfastid til. Det samme gør sig gældende for Vestskovens naturskønne arealer. Pendler I til arbejde, kan I også se frem til hurtig adgang til motorvejen.

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: Natsværmelvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025



Adresse: Natsværmelvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025



Adresse: Natsværmøvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025



Adresse: Natsværmelvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025



Adresse: Natsværmøvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

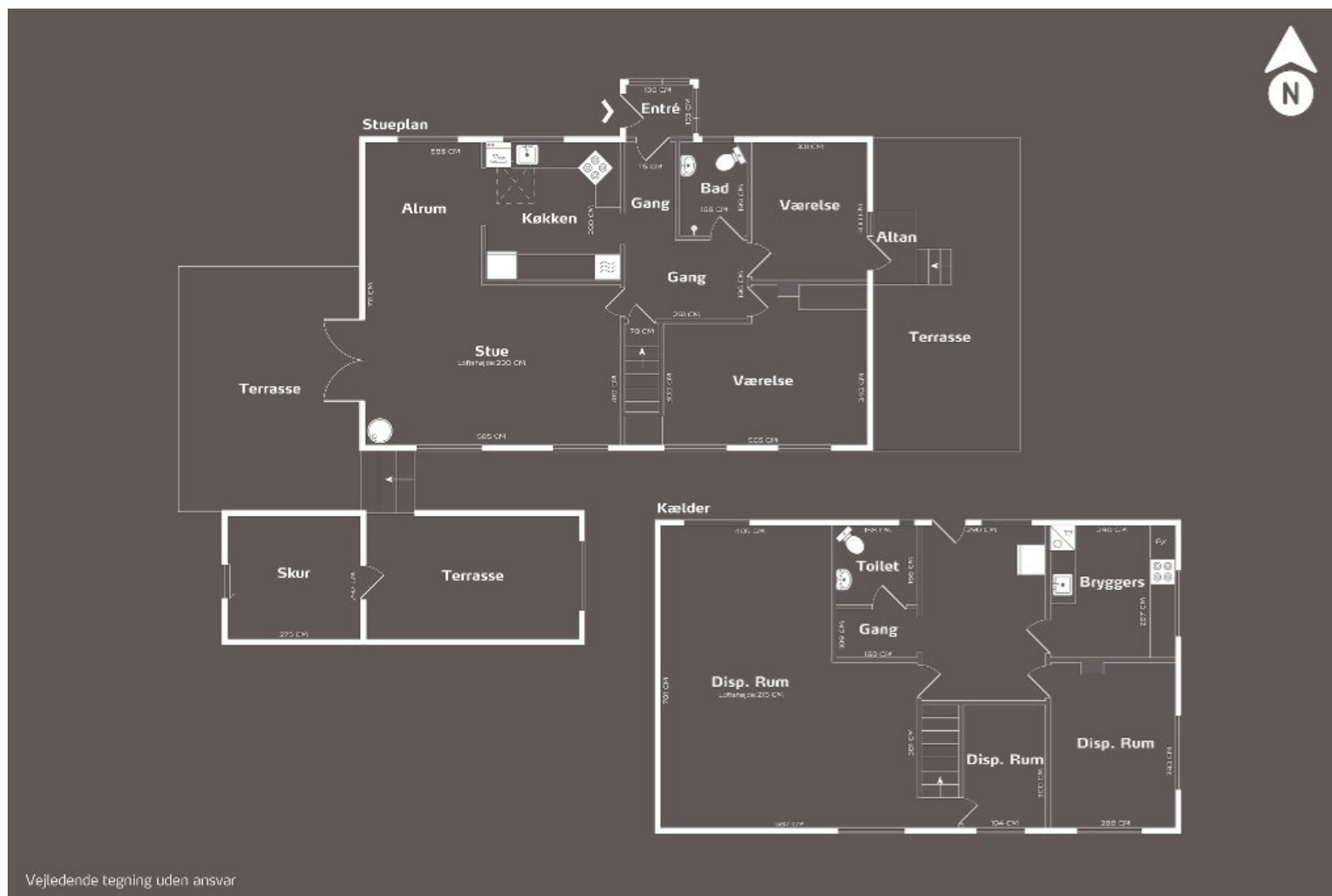
Dato: 13.5.2025



Adresse: Natsværmelvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025



Adresse: Natsværmelvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 2dv Islev By, Islev
BFE-nr.: 2082264
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.188.000,00
Grundværdi: 2.490.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.550.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.992.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	95 m ²
Kælderareal:	95 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Andre bygninger:	59 m ²
-heraf Garage	20 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
-heraf Carport	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.12.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv om resp se akt

Planer:

Kommuneplan 2022-2034
Lokalplan 148

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Islehus
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: Euro Kera
type: Kogeplader, keramisk mærke: Whirlpool
type: Indbygningsovn mærke: Bauknecht
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Bauknecht
type: Vaskemaskine mærke: Hoover
type: Tørretumbler mærke: Hoover
type: Mikrobølgeovn mærke: Bauknecht
type: Overvågningskamera mærke:
type: Tado ventiler (kælder) mærke:
type: Varme flytningsanlæg mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Natsværmelvej 37, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Vi henviser til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.200,00 Forbrug: 20.013 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Energimærkning: E

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 6. 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 udestuen 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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

Forsættes på side 5

Adresse: Natsværmelvej 37, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
 Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.007,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 29.278,00	Indskud til grundejerforening	kr.	100,00
Grundejerforening	kr. 100,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse	kr. 347,18	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	33.050,00
Renovation, anslået	kr. 5.070,00	I alt	kr.	5.235.650,00
Skorstensfejning	kr. 637,59			
Husforsikring	kr. 6.039,16			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.478,97			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.561 md./ 342.735 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.830 md./ 273.961 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: 13.5.2025. 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: Natsværmvej 37, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 29-X0002162
 Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 13.5.2025

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	Anden lånetype	1.560.000,00	1.652.547,81	1.609.322,55	DKK	3,07	57.863,52	23,00	11,22				

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 ejendomsskattereform. 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 ejendomsskattereformen. 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.