

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: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

2V'er lige til at flytte ind i

Det bliver centralt i Rødovre, at du finder dit næste hjem. Stuelejligheden er velindrettet og indflytningsklar på tværs af en stue, et køkken, et soveværelse og et badeværelse med brus, og du kommer til at bo tæt på Rødovre Centrum og Damhussøen.

Du træder direkte ind i køkkenet, hvor tidløse elementer er opsat i en vinkel, som udnytter pladsen på bedste facon. Her er der også plads til et spisebord, og videre er der åben forbindelse til dagligstuen, hvor en biopejs og et generøst lysindfald slår tonen an.

Mellem de to opholdsrum finder du badeværelset, som har separat bruseafsnit med rainshower. Soveværelset er et udsnit af stuen, der rummer plads til en seng foruden din garderobe. Der er isat indvendige vinduer øverst i skillevæggen, så der kommer lys ind i rummet fra stuen.

Stuen giver et glimrende kig over det grønne fællesareal, og det parklignende område byder på store træer, hæk og en stor legeplads.

Er du til shopping, en tur i biffen eller og en kop kvalitetskaffe fra Espresso House, så vil skæbnen, at du skal flytte ind her på adressen, for under 400 meter fra ejendommen ligger Rødovre Centrum, hvor du får alt dette og mere til. I kort gåafstand fra hjemmet har du endvidere indkøbsmuligheder, offentlig transport og Rødovre Hovedbibliotek, mens en overkommelig gå- eller cykeltur på halvanden kilometer fører til Damhusengen og Damhussøen.

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: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025



Adresse: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025



Adresse: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025



Adresse: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

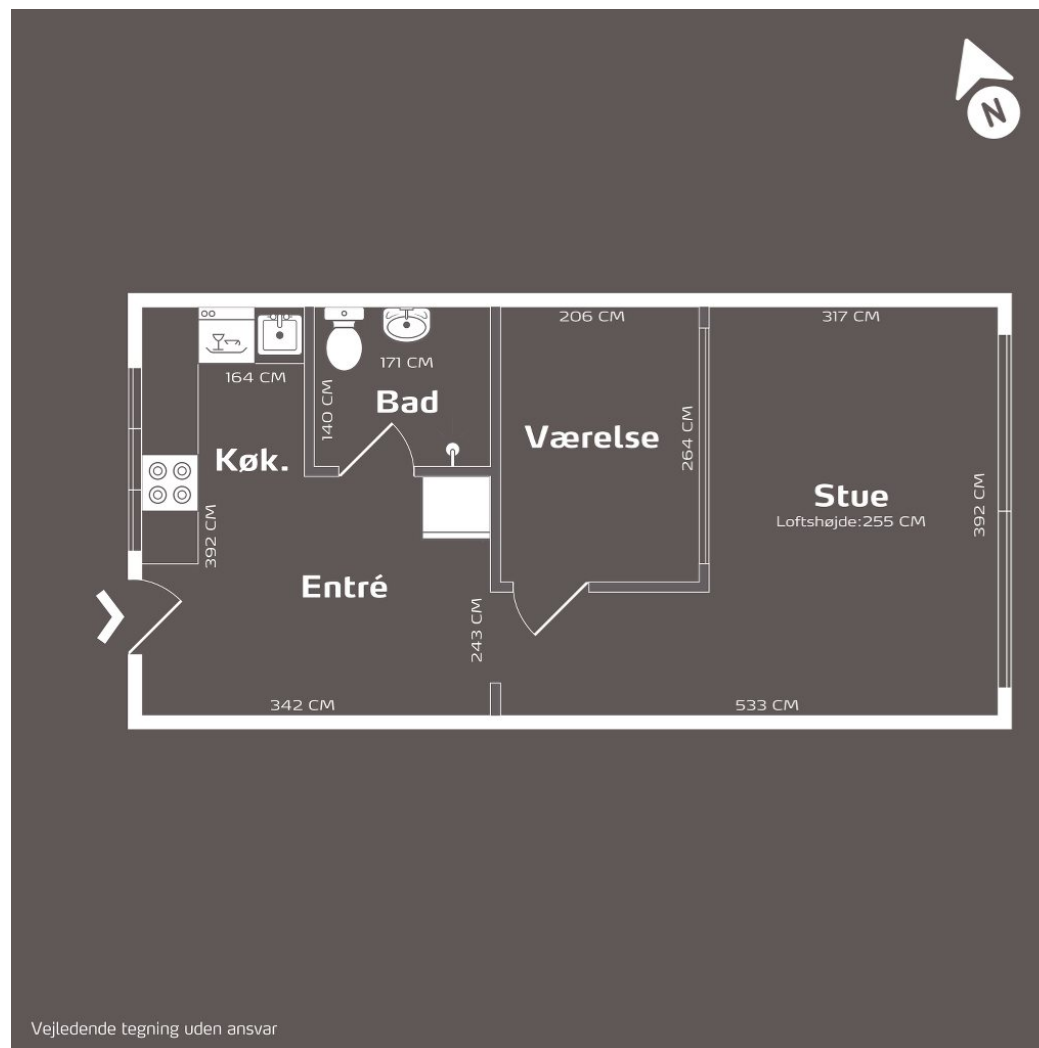
Dato: 24.3.2025



Adresse: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025



Adresse: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 11cy Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.: 230262
Ejerl.nr. 78
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1962 / 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.414.000,00
Grundværdi: 904.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.131.200,00
Grundlag for grundskyld: 723.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplader. induktion mærke: Ukendt
type: Indbygningsovn mærke: Ukendt
type: Køle/fryseskab mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Ukendt
type: Mikrobølgeovn mærke: Ukendt

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

29.6.1926 Dok om anlæg og vedligeholdelse af veje mv. Tillige lyst pantstiftende.
Resp lån i off midler op til 125.000 kr.
16.10.1956 Dok om telefonkabler mm, Resp lån i off midler
16.10.1956 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
30.11.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.8.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv
9.3.1961 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
17.6.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
8.8.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
8.8.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
25.2.1970 Vedtægter for ejerforening Brandholmsparken, Resp lån i off midler byrder, hæftelser tillæg
29.12.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.3.1971 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
3.2.1975 Dok om byggelinier mv Akt X6 Rødovre
3.2.1978 Dok om off.vej og sti mv
19.4.1978 et lysreklameskilt
7.5.1979 off. veje og stier mm
19.3.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
3.5.2018 Vedtægter: Tillæg til tinglyste vedtægter
Planer:
Kommuneplan 2022-2034
Lokalplan nr. 3

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Vi afventer forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler akonto varme pr. md. med kr. 450,-

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja, jf. administratorbesvarelsen

Husdyr: Ja, efter bestyrelsens tilladelse

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.

Vedr. Vand/vandafledning:

Køber er gjort opmærksom på, at fællesudgifterne for nærværende lejlighed andrager kr. xxx pr. år 2020.

Lejlighedens forholdsvis andel af vandforbruget er fratrukket de i købsaftalen og salgsopstillingen anførte fællesudgifter på basis af seneste godkendte årsregnskab.

Lejlighedens vandudgift for år 2021 andrager (XXX x XXX / XXX) = XXX.

Fællesudgifterne er herefter beregnet således:

De faktisk opkrævede fællesudgifter XXX - fratrukket beregnet vandforbrug XXX = fællesudgifter uden vand XXX.

Jordforurening registreret:

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
 Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.769,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.641,00	Notering af ejerskifte hos E/F	kr.	1.500,00
Fællesudgifter inkl. vand	kr. 17.621,76	Debitor/kreditorskifte inkl. ekspedition heraf og tinglysningsomkostninger	kr.	4.325,00
Rottebekæmpelse	kr. 188,82	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.750,00
Antenne til EF	kr. 3.528,00	I alt	kr.	1.662.575,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.748,70			

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: 85.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 9.131 md./ 109.573 år. Netto ekskl. ejerudgift: 7.297 md./ 87.559 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: 24.3.2025. 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: 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: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 1.645.000

 Sagsnr.: 29-X0002104
 Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025

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:

Vi henviser til administratorbesvarelsen, ejerforenings regnskab og budget.

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	758.596,87	758.596,87	751.632,95	DKK	4,00	53.196,10	24,75	8.88	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: P-plads

Fællesfaciliteter: Fællesvasker, tørrerum, fællesantenne, cykelkælder, gårdanlæg, legeplads

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5

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

Adresse: Rødovre Parkvej 251, st., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 29-X0002104
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 24.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Forsættes på side 5