

# 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: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025



## Beskrivelse:

Charmende New Yorker-lejlighed i Rødovre

I et hyggeligt kvarter ikke langt fra Damhussøen og bylivets fristelser finder I denne charmerende lejlighed, der er lige til at flytte ind i. Lejligheden fordeler sig over to etager, hvor det nederste plan består af et badeværelse og et stort, åbent opholdsmiljø med udgang til en altan, mens det øverste plan bidrager med et værelse og en fed tagterrasse. Hertil bor I tæt på alle hverdagens fornødenheder og grønne åndehuller.

Det store, åbne opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét har en fantastisk atmosfære, som især skyldes det gavmilde lysindfald og det velvalgte interiør. Lyse gulve og hvide, grebsfrie fronter i køkkenet spiller flot sammen, og om sommeren bliver altanen en helt naturlig forlængelse af rummet. Soveværelset på førstesalen har god plads, så I nemt får både seng og garderobeløsninger. Badeværelset sætter prikken over i'et med sit stilrene udtryk, separat bruseniche og plads til vaskefaciliteterne.

Med både altanen og tagterrassen, der begge har gode størrelser og vender stik syd, får I de lækreste rammer til udendørslivet. Specielt på tagterrassen har I ugenerede omgivelser, og fra begge udemiljøer har I en dejlig udsigt over kvarteret.

I bosætter jer godt på denne adresse, for inden for gåafstand finder I stort set alt, som I skal bruge i hverdagen. Det gælder både bus og indkøbsmuligheder, mens også Magasin med specialforretninger og spisesteder kan nås til fods. Der er omkring halvanden kilometer til Rødovre Station, og endnu tættere på har I de naturskønne arealer ved Damhussøen, som er et besøg værd året rundt.

## 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: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025





Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025



Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025





Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025



Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

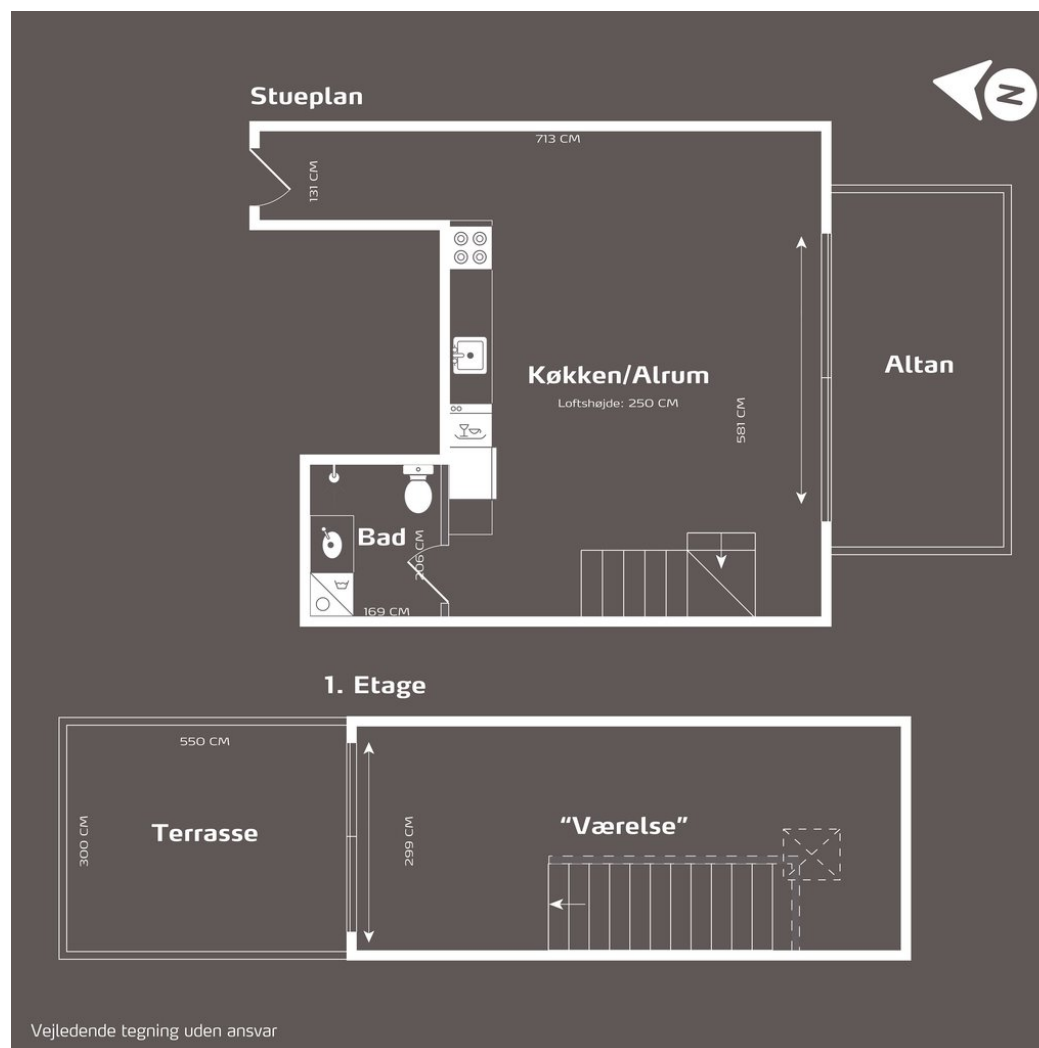
Dato: 23.6.2025



Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025



Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Rødovre  
Matr.nr.: 5hg Rødovre By, Rødovre  
BFE-nr.: 227618  
Ejerl.nr. 27  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1967 / 2009

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.880.000,00  
Grundværdi: 1.292.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.504.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.033.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Alle tilstedet værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 75 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 40 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 75 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 75/2287  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 47.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

24.2.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
2.7.2009 anm hæftelser Vedtægter for Ejerfore. Højnæsvej 48 A-50C Tillige lyst pantstiftende

#### **Planer:**

Kommuneplan 2022-2034  
Lokalplan 127  
Lokalplan 127 Tillæg 1  
Loklaplan 71

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Nej

### Brugsret og fællesfaciliteter

Tagterrasse, parkeringsplads, kælderrum



Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm.  
Brandforsikring  
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.: 9.120,00  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Sælger betaler aconto vand og varme pr. md. Varme med kr. xxx og vand kr. xxxx

#### 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: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Vedr. udlejning så henvises til vedtægtens punkt 22.1  
Husdyr: Ja, jf. vedtægt pkt. 24.3

#### **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 8. Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### **Arealer:**

Køber er gjort bekendt med de oplyste arealer er fra BBR-ejermeddelelsen og ejerlejlighedskortet.

#### **Stempelrefusions**

Køber gøres opmærksom på de ikke kan opnå stempelrefusion, da lånene er lyst på flere ejendomme.

#### **Jordforurening registreret:**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1.  
En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening.

#### **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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                   |     |              |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 7.670,40  | Kontantpris/udbetaling                  | kr. | 2.995.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 8.062,00  | Notering af ejerskifte hos E/F          | kr. | 3.550,00     |
| Fællesudgifter anslået  | kr. 17.000,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr. | 19.850,00    |
| Rottebekæmpelse         | kr. 185,86    | I alt                                   | kr. | 3.018.400,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 32.918,26 |                                         |     |              |

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.414 md./ 196.965 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.129 md./ 157.550 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: 23.6.2025. 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: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

 Sagsnr.: 29-X0002209  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025

**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:**

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 |
|----------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DLR KREDIT A/S | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | -0,31              |               |              | 0   |                      |                             | Nej               |                    |
| DLR KREDIT A/S | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | -0,31              |               |              | 0   |                      |                             | Nej               |                    |

**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](mailto:ahh@lokalbolig.dk) og hør nærmere.



---

Adresse: Højnæsvej 48C, 1. mf., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 29-X0002209  
Ejerudgift/md.: kr. 2.743

Dato: 23.6.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

**Forsættes på side 5**