

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: Engdiget 26, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 29-X0002093
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Flot lejlighed lige ved Damhusengen

På Engdiget 26, lige ud til Damhusengen, finder I denne pæne lejlighed på første sal. Hjemmet har en god planløsning, der passer til singlen eller parret, som kan se frem til et soveværelse, et badeværelse, et køkken og en stue. Med til ejendommen hører jeres egen, private parkeringsplads, og I bosætter jer tæt på både offentlig transport, hverdagens fornødenheder og naturskønne områder.

Køkkenet er udført i en praktisk U-form, og bag de hvide, grebsfrie fronter er der godt med opbevaringsplads. I stuen oplever I et særdeles indretningsvenligt rum med pænt gulv og velplacerede vinduer, der lukker et behageligt dagslys ind.

Soveværelset har også en dejlig størrelse, og her bemærker I ligeledes det nydelige gulv og et gavmildt lysindfald fra vest. Ved entréen findes badeværelset, som præsenterer sig i et moderne design med store, hvide fliser, væghængt toilet og et separat bruseafsnit.

Med til ejendommen hører en hyggelig baghave, der primært består af en græsplæne og et par høje træer. Her er der masser af plads til afslappende stunder under åben himmel, og foran ejendommen har I jeres egen parkeringsplads.

Det er helt sikkert den meget korte distance til Damhusengens naturskønne arealer, der er en af de helt store forcer ved denne beliggenhed. I skal blot følge Engdiget, hvor I efter få minutter til fods står midt i de grønne omgivelser. Til fods tager det heller ikke mange minutter at nå til bussen, indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter eller S-toget ved Jyllingevej Station, som fører jer til Indre By på knap 20 minutter.

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: Engdiget 26, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 29-X0002093
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 9.5.2025



Adresse: Engdiget 26, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 29-X0002093
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 9.5.2025



Adresse: Engdiget 26, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 29-X0002093
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 9.5.2025



Adresse: Engdiget 26, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 29-X0002093
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 15rg Rødovre By, Grøndalslund
BFE-nr.: 223984
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.887.000,00
Grundværdi: 1.163.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.509.600,00
Grundlag for grundskyld: 930.400,00

* 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: Ukendt
type: Køle/fryseskab mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 55 m²
Heraf tinglyst boligareal: 55 m²
BBR-boligareal: 60 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 22/100
Adm. fordelingstal: 22/100
Sikkerhed til e/f: 15.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.8.1921 Dok om forbindelsen med den øst for Rødovregrøften liggende del af ejendommen (må ikke slettes uden Københavns Magistrats samtykke)
6.5.1924 Dok om tilvejebringelse og vedligeholdelse af forbindelse over e n grøft.
28.5.1934 Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt færdsel og anbringelse af brønd mv., Resp lån i off midler Rette lysningsdato: 28.03.1934
8.10.1934 Dok om Ejendommen ikke må anvendes til benzintank eller services tation
5.2.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
28.8.1957 anm byrder Dok om vendeplads, hegn mm., Resp lån i off midler
20.6.1970 anm byrder ,anm hæftelser Vedtægter for ejerforening "Engdiget 26"

Planer:

Kommuneplan 2022-2034
Byplanvedtægt nr. 9

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum nr. 4

Tørrerum.

Adresse: Engdiget 26, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 29-X0002093
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 9.440,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler akonto varme pr. kvartal med kr. 2.360,-

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja. jf. administratorbesvarelse

Husdyr: Ja. jf. administratorbesvarelse

Lettere forening:

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

Kommende projekter

Køber gøres opmærksom på, at foreningstag skal udskiftes i 2026 for i alt ca. 350.000,-

Dette er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Forsættes på side 5

Adresse: Engdiget 26, 1. tv., 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 29-X0002093
 Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.698,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.257,00	Debitor/kreditorkifte inkl. ekspedition heraf og tinglysningsomkostninger, anslået	kr.	4.325,00
Fællesudgifter inkl. vand	kr. 18.560,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.050,00
Rottebekæmpelse	kr. 208,06	I alt	kr.	2.214.375,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.724,02			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.113 md./ 145.357 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.680 md./ 116.156 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: 9.5.2025. 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:** 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: Engdiget 26, 1. tv., 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: 29-X0002093
 Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 9.5.2025

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:

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	Anden lånetype	709.834,08	754.821,54	732.659,39	DKK	3,27	50.829,83	23,00	9.14	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 og hør nærmere.