

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 48A, st.. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 29-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025



Beskrivelse:

Velindrettet stuelejlighed med egen terrasse.

På en rolig vej i Rødovre finder I denne veldisponerede stuelejlighed, der ligger i en pæn ejendom. Hjemmet har en rigtig god planløsning med to værelser, et badeværelse og et køkken i delvis åben forbindelse med stuen, og fra stuen er der adgang til den store, solrige terrasse, samt et mindre havestykke.. Fra adressen er der nem adgang til alle hverdagens fornødenheder samt grønne, rekreative områder.

Køkkenet præsenterer sig i et nydeligt design med hvide, grebsfrie fronter, der toppes af en slank, hvid bordplade. I stuen strømmer solen ind fra syd, og her indretter I jer let, da rummet har en rigtig fin størrelse. Det er også dejligt med havedøren, som skaber en harmonisk sammenhæng mellem ude og inde.

De to værelser har begge indretningsvenlige størrelser, og det ene har endda indbyggede skabe til garderoben. Ved entréen, der også har integreret skabsplads, finder I badeværelset, der er udført i et elegant design med separat bruseafsniit og plads til vaskefaciliteter.

På jeres fliseterrasse kan I nyde udendørslivet helt ugeneret takket være den tætte, høje hæk, der omkranser jer. Her er fin plads til havemøbler, og med overboens altan får I også et overdækket areal, hvor I kan tilbringe afslappende timer i næsten alt slags vejr.

I bosætter jer på en rolig vej, hvorfra der er kort afstand til alle hverdagens fornødenheder og fritidens fornøjelser. I det umiddelbare nærmiljø har I Rødovre Centrum, hvor man finder flere caféer og spisesteder samt indkøbsmuligheder, mens I til fods også når bus, skole og dagtilbud. Damhussøens naturskønne arealer er ligeledes inden for gåafstand, og på cykel tager det ikke mange minutter at tilbagelægge den halvanden kilometer til Rødovre Station, hvorfra S-toget fører jer til Indre By.

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.

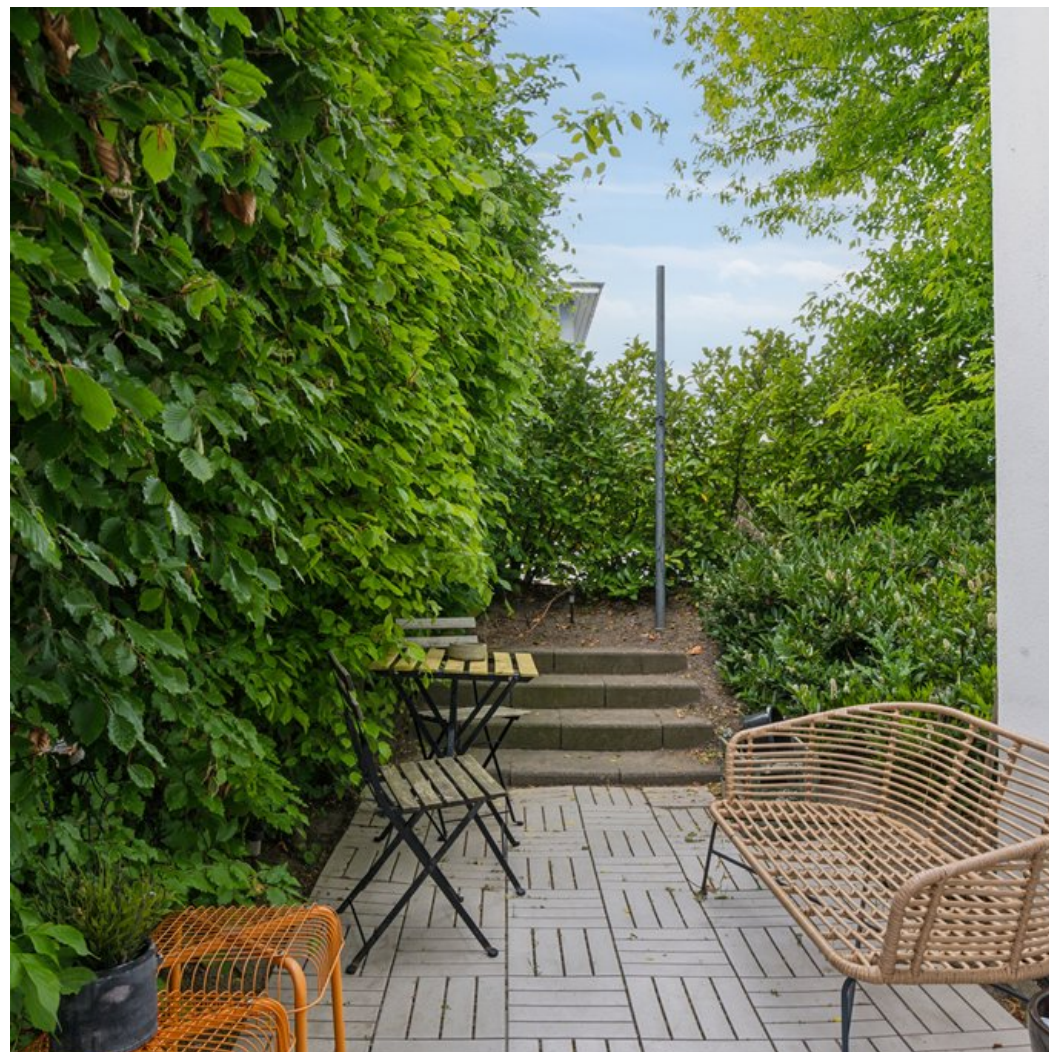
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Bertolt Hybel

Adresse: Højnæsvej 48A, st.. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 29-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025



Adresse: Højnæsvej 48A, st. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 29-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025



Adresse: Højnæsvej 48A, st.. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

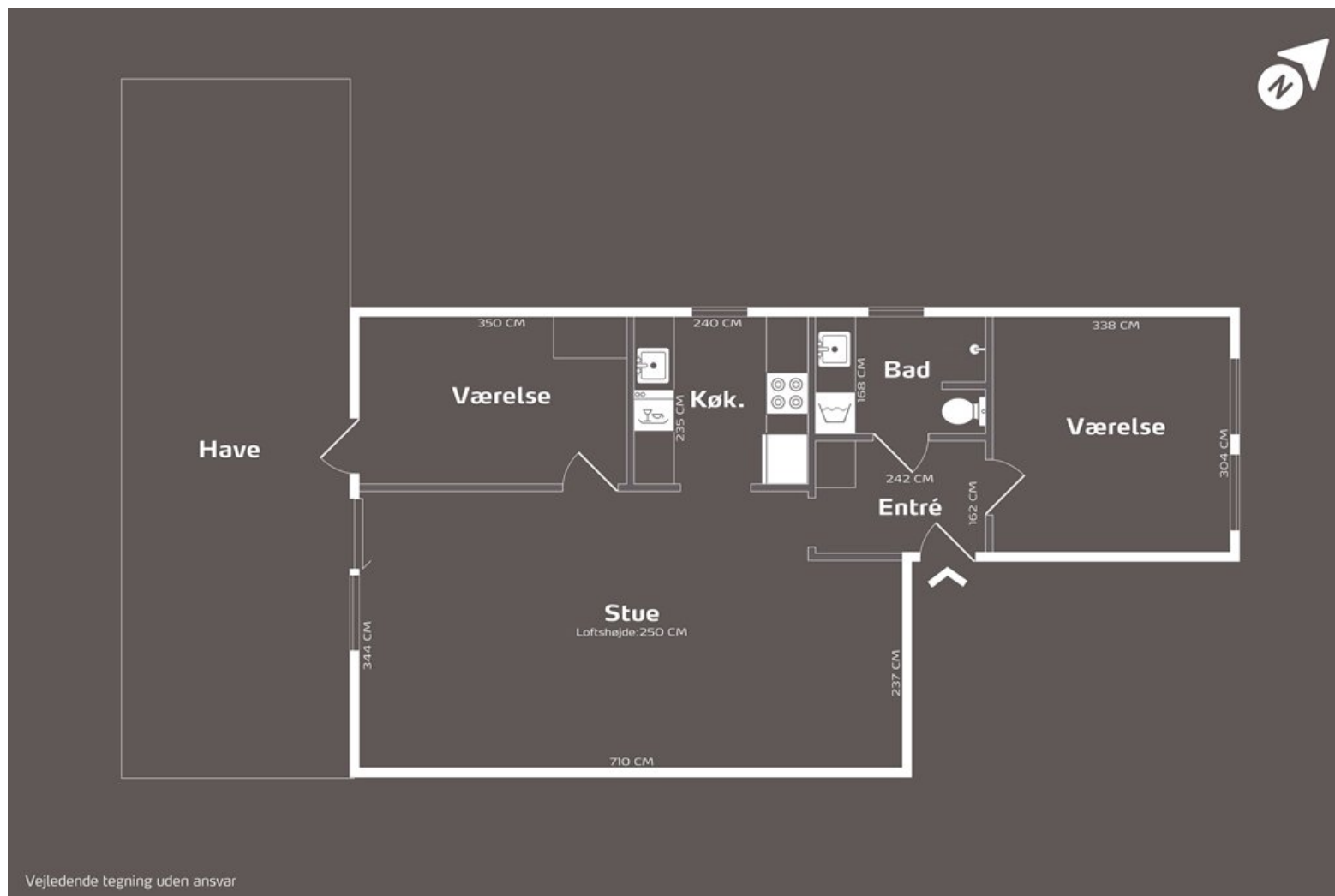
Sagsnr.: 29-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025



Sagsnr.: 29-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025



Adresse: Højnæsvej 48A, st.. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 29-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 5hg Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.: 227605
Ejerl.nr. 15
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1967 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.094.000,00
Grundværdi: 2.188.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.475.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.750.400,00

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

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 75 m²
Heraf tinglyst boligareal: 68 m²
BBR-boligareal: 73 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 75/2287
Adm. fordelingstal: 75/2287
Sikkerhed til e/f: 47.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

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 nr. 71

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Parkering og have
Cykelparkering

Adresse: Højnæsvej 48A, st.. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 29-X0002202
Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.480,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Sælger betaler aconto vand. pr. md. med kr. 370,- og aconto varme pr. md. med kr. 540,-

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: Ja, jf. vedtægterne pkt. 22.1

Husdyr: Ja, administratorbesvarelsen og vedtægterne pkt. 24.3

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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.

Jordforurening registreret:

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

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.

Bevaringsværdig bygning:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 8. Se mere på www.kulturarv.dk / Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdig.

Forsættes på side 5

Adresse: Højnæsvej 48A, st.. th., 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 29-X0002202
 Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.623,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 13.653,00	Notering af ejerskifte hos E/F	kr.	3.550,00
Fællesudgifter	kr. 17.075,88	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.850,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 200,00	I alt	kr.	3.521.400,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.552,40			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.297 md./ 231.558 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.423 md./ 185.079 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: 29.5.2025. 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: Højnæsvej 48A, st.. th., 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 29-X0002202
 Ejerudgift/md.: kr. 3.629

Dato: 29.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,50			0			Nej	

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

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