

REAL



Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.387		
Byggear	1934	Energimærke	D

Sagsnr. **222L1148**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 222L1148
Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025



Beskrivelse:

Lejligheden på 60 m² er yderst velindrettet med en stor, lys stue, som fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er der plads til både sofahjørne og spiseplads, hvor venner og familie kan samles til hyggelige aftener. Udover stuen byder boligen på to værelser, der er oplagte som soveværelse, kontor eller gæsteværelse – mulighederne er mange, og du kan tilpasse efter dine behov.

Køkkenet er funktionelt og praktisk indrettet med god skabsplads og en opvaskemaskine, så hverdagen bliver lidt nemmere. Fra køkkenet er der desuden et godt lysindfald, hvilket giver en dejlig atmosfære, når du laver mad.

Lejlighedens sydvendte altan er et skønt ekstra rum i de varme måneder. Her kan du nyde solens stråler og slappe af med en god bog eller en kop kaffe. Fordi lejligheden er højt placeret, får du masser af naturligt lys dagen igennem, og som yderlejlighed har du kun én nabo.

Beliggenheden på Hvidovrevej er svær at slå. Du er tæt på både indkøbsmuligheder, caféer og offentlig transport, så du nemt kan komme rundt. Damhussøen ligger også i nærheden og inviterer til dejlige gåture eller løbeture i naturskønne omgivelser. Derudover er København blot en kort cykeltur væk, hvilket gør det nemt at kombinere storbyliv med grønne omgivelser.

Ejendommen tilbyder et fælles græsareal, hvor du kan nyde solrige dage med havemøbler stillet frem om sommeren. Her er der mulighed for at grille, hygge med naboerne eller bare nyde lidt frisk luft.

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.

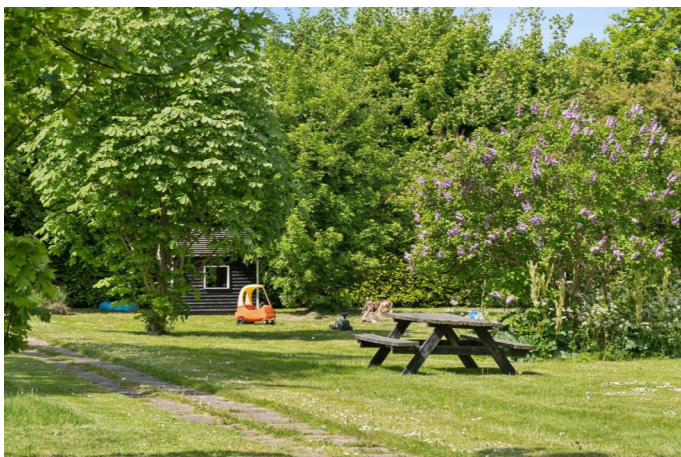
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 222L1148
Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025



Adresse: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 222L1148
Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025



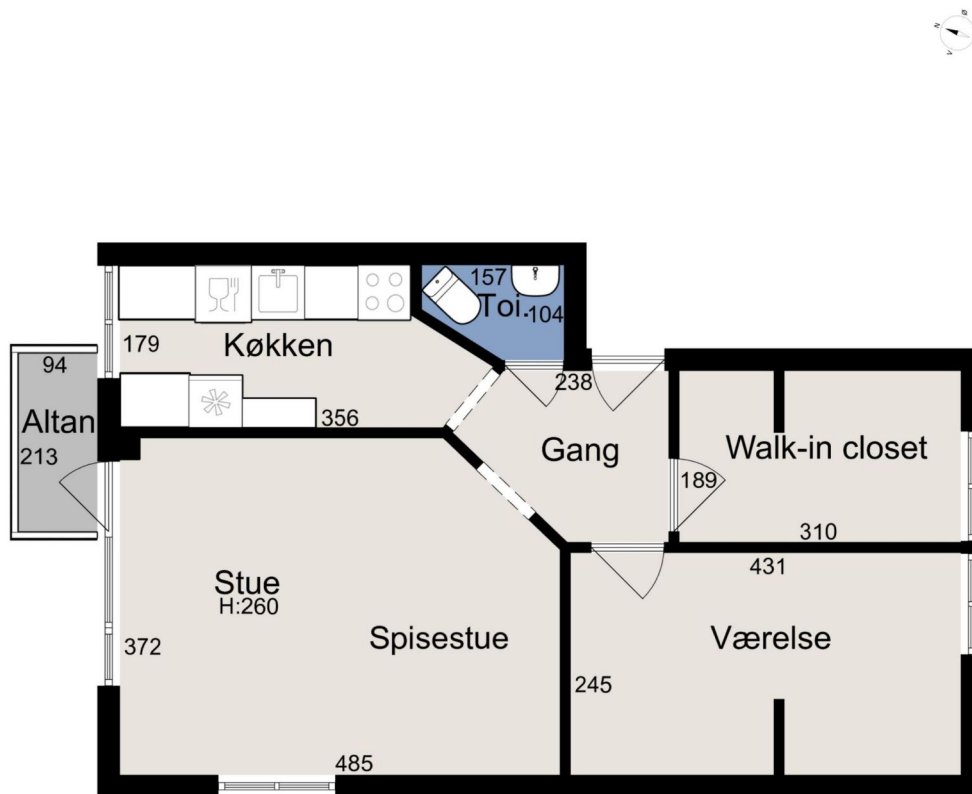
Adresse: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre

Kontantpris: kr. 2.495.000

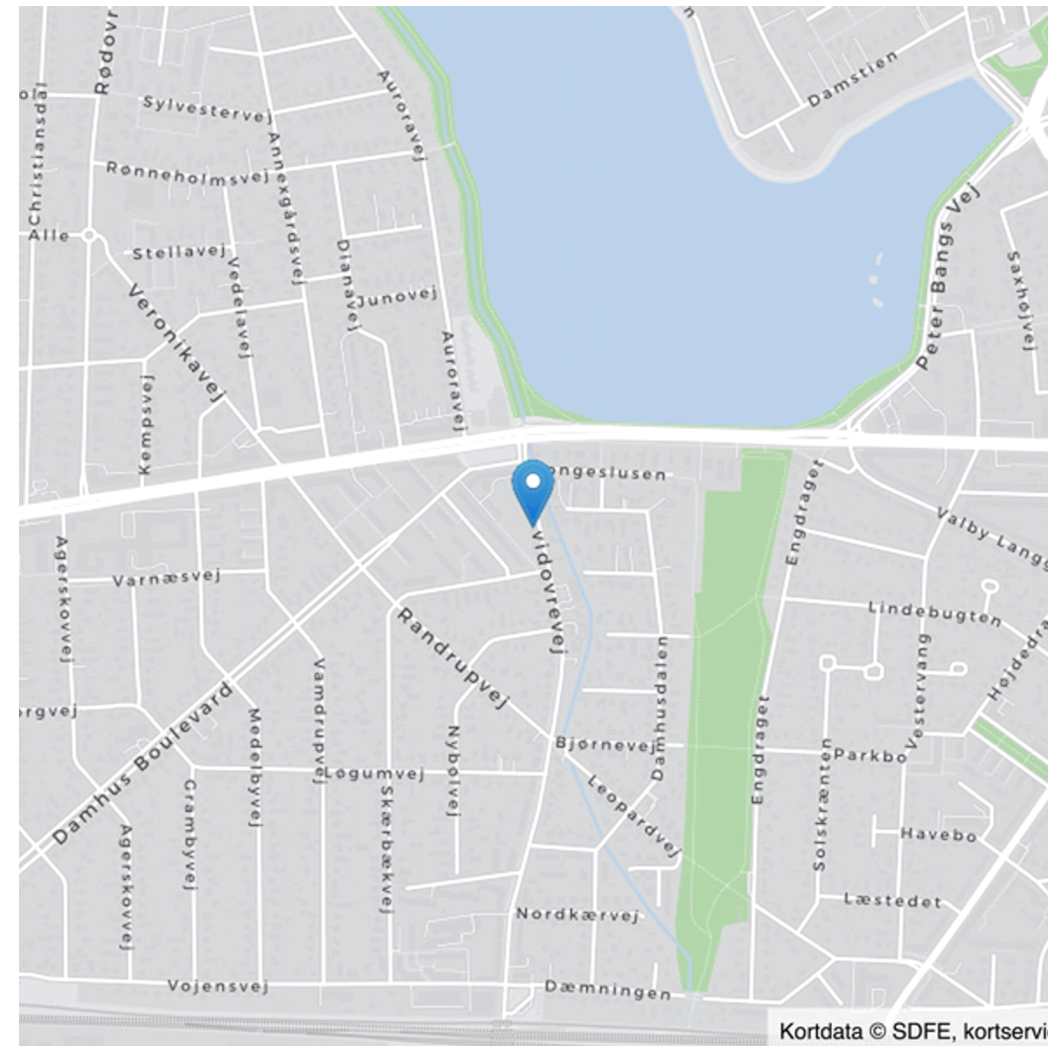
Sagsnr.: 222L1148

Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 222L1148
Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	3 ty Rødovre By, Hendriksholm
BFE-nr.:	225838
Ejerl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.221.000 kr.
Grundværdi:	1.417.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.776.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.133.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	55 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	55 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Administrativ
Tinglyst fordelingstal:	1/18
Adm. fordelingstal:	1/36
Sikkerhed til e/f:	36.000 kr.
I form af:	Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.12.1907 lbnr. 902089-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 23.08.1921 lbnr. 902090-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 02.01.1933 lbnr. 6009-08-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Tillige lyst pantstiftende., bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 14.01.1998 lbnr. 483-08 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejendommen Hvidovrevej 2
Nr. 5 lyst d. 23.08.2000 lbnr. 5809-08 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Tillæg til vedtægter. Tillige lyst pantstiftende

Lokalplan:

ingen.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Hendriksholm - Hvidovrevej
Hendriksholm - Roskildevej

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020

Spildevandsplan:

Kloakopland - DL
Nr. 1 lyst d. 04.12.1907 lbnr. 902089-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 8__CK3
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles vaskeri, fælles have, cykelkælder jf. ejerlejlighedsskema

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 222L1148
Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 9.200 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.667,00, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank og en olietank i drift på ejendommen.

Husdyr

nej, kun mod forud skriftlig tilladelse fra foreningens bestyrelsen jf. ejendommen husorden

Udlejning

Ja, jf. betingelserne i husorden/vedtægternes § 14

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Kommende projekt:

Der er på generalforsamling 2024 talt omkring udskiftning af vinduer.
På generalforsamlingen har bestyrelsen undersøgt sagen og udskiftning af vinduerne mod syd og vest, har bestyrelsen modtaget et tilbud på ca. 1.7mill.
Bestyrelsen ønskede medlemmernes tilkendegivelse på, om der var grundlag for at gå videre med projektet også hvis det krævede egenbetaling.
Det tilkendegav forsamlingen. Endelige vedtagelse af projektet vil ske på en ekstra ordinær generalforsamling.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.



Adresse: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 222L1148
Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025

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.



Adresse: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 222L1148
Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.062	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.842	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ejerforening	kr.	22.533	I alt	kr.	2.511.850
Rottebekæmpelse 2025	kr.	208	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		40.645			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.772 md./ 165.261 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.008 md./ 132.092 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: 02.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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>



Adresse: Hvidovrevej 12, 1. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 222L1148
Ejerudgift/md.: kr. 3.387

Dato: 05.06.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.362.425	1.362.425	1.141.824	DKK	1,5	74.667	25,25	3,86			Nej	

Standardfinansieringsforbehold:

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.