



REAL

Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	45
Kontant	1.995.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.575		
Byggeår	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **222L1352**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026



Velkommen til Rødovrevej 319, 2. mf. – en lys 1-værelses lejlighed med en attraktiv beliggenhed, der gør den oplagt som førstegangskøb, studiebolig eller forældre køb.

Lejligheden er indrettet med et rummeligt opholds- og soveværelse, som giver gode muligheder for at skabe både en hyggelig stue og en komfortabel soveafdeling. Derudover byder boligen på et separat køkken med god skabsplads og funktionelle rammer til madlavningen samt et praktisk badeværelse. De store vinduespartier bidrager med et dejligt lysindfald, som skaber en lys og indbydende atmosfære i boligen.

Beliggenheden er ideel med indkøbsmuligheder lige i nærheden, og Vanløse Metro ligger blot ca. 2,5 km væk, hvilket giver hurtig og nem adgang til København og resten af hovedstadsområdet. Samtidig byder området på grønne omgivelser, gode transportmuligheder og et velfungerende nærmiljø, hvor hverdagens behov er lige ved hånden. Med både busforbindelser, cykelstier og nem adgang til de større indfaldsveje er det let at komme rundt – uanset om turen går til studie, arbejde eller byliv. Her får du en bolig med en attraktiv beliggenhed og alle forudsætninger for en nem og bekvem hverdag.

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.

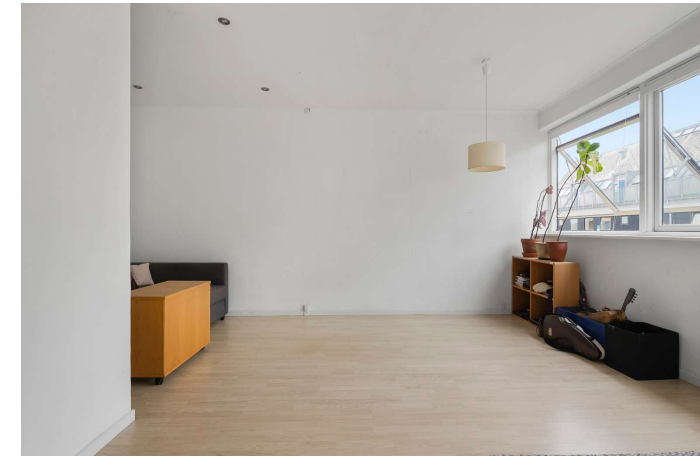
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard



Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026





Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026

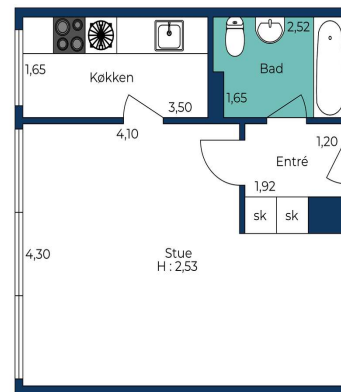




Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026



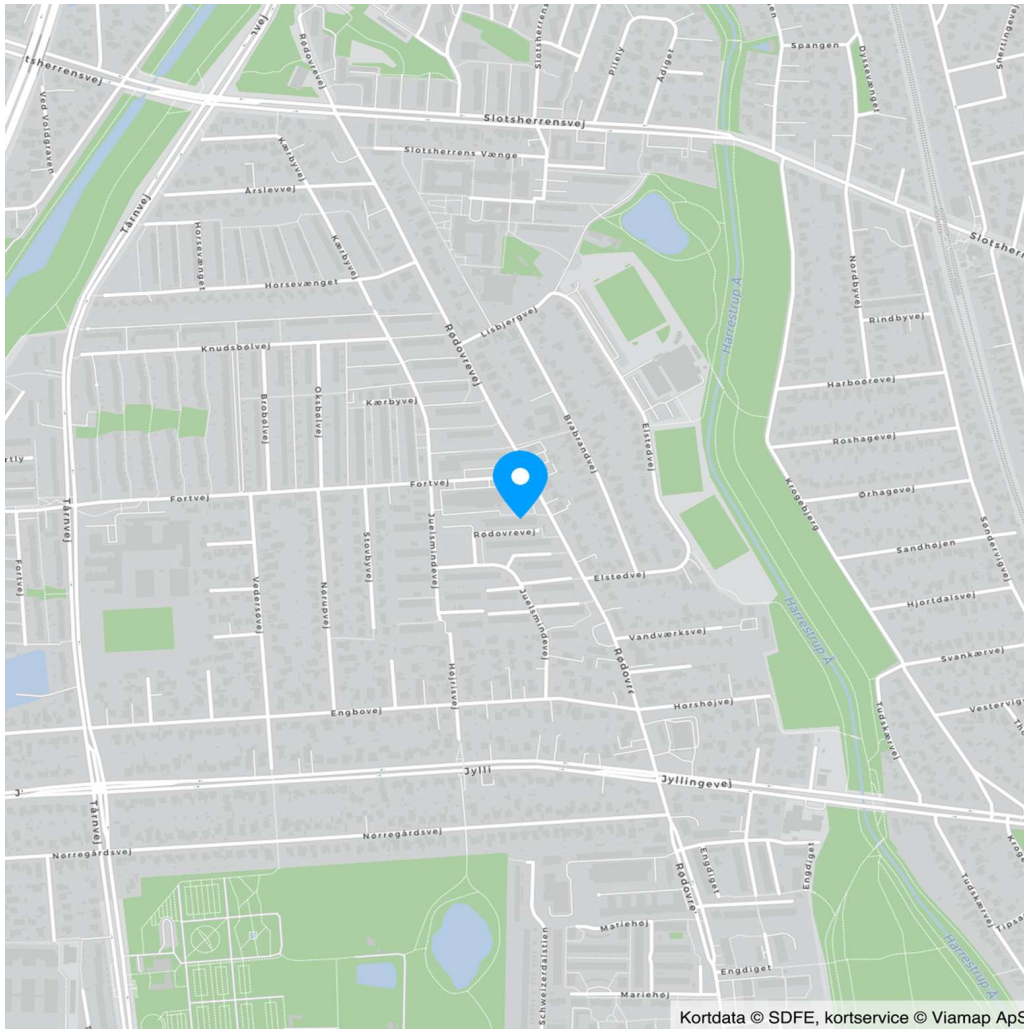
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	18y Islev By, Islev
BFE-nr.:	230192
Ejerl. Nr.:	89
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.488.000
Grundværdi:	999.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.190.400
Grundlag for grundskyld:	799.200

Arealer**

Tinglyst areal:	41 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	41 m ²
BBR-boligareal:	45 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.07.1943 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 2: 24.10.1967 - Dok om transformestation m m, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 10.11.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt fælles parkeringspladser
- Nr. 4: 06.01.1968 - anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 06.05.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 16.12.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv samt bolig for varmemester og vicevært m m, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 31.10.1978 - anm hæftelser Dok om etablering af et haveanlæg
- Nr. 8: 19.03.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- Nr. 9: 17.06.2005 - Vedtægter for Ejerlejlighedsfore. FORTBO 17.11.2017-1009347343 8_ISL_Y18
- Nr. 12: 17.11.2017 - Tillæg til vedtægterne for E/F Fortbo dato-løbenr. 17.06.2005-14510-08
- Nr. 13: 19.04.2018 - Tillæg til vedtægterne for E/F FORTBO
- Nr. 14: 09.11.2023 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen FORTBO

Planer

Kommuneplan 2B15 - Tinderhøj - Rødovrevej ved Juelsmindevej
Lokalplan 073 - Område ved Rødovrevej og Fortvej

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje, Blæser virker ikke), Mikrobølgeovn (Daewoo), Køle/fryseskab (Electrolux, Bør udskiftes)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Ensure Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.199 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 4.200 p.a.
Vand betales a/c med kr. 1.015,44 p.a.

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 salgssopstillingens 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



Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	1.166	Kontantpris	kr.	1.995.000
Ejendomsværdiskat	kr.	6.071	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Grundskyld	kr.	6.234	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.800
Fællesudgifter	kr.	16.190	Sikkerhedsstillelse/Debitorskifte til admin	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	197	I alt	kr.	2.012.150
Leje vandmålere	kr.	504			
Fornyelse vandmålere	kr.	180	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		
Gebyr fælleslån	kr.	360			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 30.902

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/nettoydelser 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.718 md. / 104.619 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet 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.



Adresse: Rødovrevej 319, 2. mf, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 222L1352
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 09.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 15.000
Nr. 11: hovedstol kr. 5.000
Nr. 16: hovedstol kr. 64.900
Nr. 17: hovedstol kr. 304.000
Nr. 18: hovedstol kr. 726.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	5.217	31.12.2025

Ejerforening

Navn: Ejerlejlighedsforeningen Fortbo
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 10 / 2376
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskeri

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Jordforurening - V2

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som foruren på vidensniveau 2 - F0. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er foruren i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.

Udlejning

Der henvises til vedtægtens paragraf 30.

Husdyr

Det er tilladt at holde hund og indendørs kat. Der henvises til ejerforeningens husorden om husdyr, side 4.

Stempelrefusion

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til ejerforeningen.

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.