



REAL

## Rødovrevej 313, st. tv, 2610 Rødovre

|                  |                      |                      |           |
|------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>83</b> |
| Kontant          | <b>3.395.000</b>     | Værelser             | <b>3</b>  |
| Ejerudgift       | <b>4.666</b>         |                      |           |
| Byggeår/ombygget | <b>1967/2001</b>     | Energimærke          | <b>D</b>  |

Sagsnr. **222L1294**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/rødovre](http://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 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 11.03.2026



Velkommen til Rødovrevej 313, st. tv. – en lys og indbydende lejlighed på 83 m<sup>2</sup>, der kombinerer komfort, funktionalitet og charme på en fantastisk måde. Boligen er ældrevenlig og byder på en gennemtænkt planløsning, hvor hver kvadratmeter udnyttes optimalt. Stuen er hjertet i lejligheden og fyldes af et skønt lysindfald, som skaber en varm og behagelig atmosfære – perfekt til hyggelige stunder med familie og venner eller afslapning efter en travl dag.

Lejligheden har både badeværelse og separat gæstetoilet, hvilket gør hverdagen praktisk og nem. Den vestvendte altan inviterer til solrige eftermiddage og aftener, hvor du kan nyde roen og den åbne udsigt. Her kan du skabe dine egne små oaser med planter, cafébord eller loungemøbler – en ekstra forlængelse af stuen på de lune dage.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til indkøbsmuligheder, caféer og gode offentlige transportforbindelser, der hurtigt bringer dig ind til byens centrum. Området er roligt og attraktivt, hvilket gør boligen perfekt for både par, små familier og seniorer, der ønsker en tryk og bekvem hverdag.

Denne lejlighed tilbyder en unik kombination af lys, funktionalitet og atmosfære, som gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik. Her får du både komfort, praktisk planløsning og hyggelige udearealer, alt sammen i en central og attraktiv del af Rødovre, hvor alle hverdagens behov er inden for rækkevidde.

### 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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Rødovrevej 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

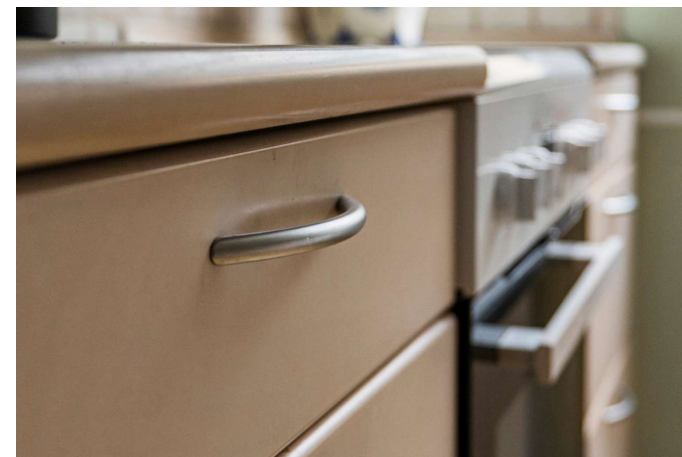
Dato: 11.03.2026



Adresse: Rødovrevej 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

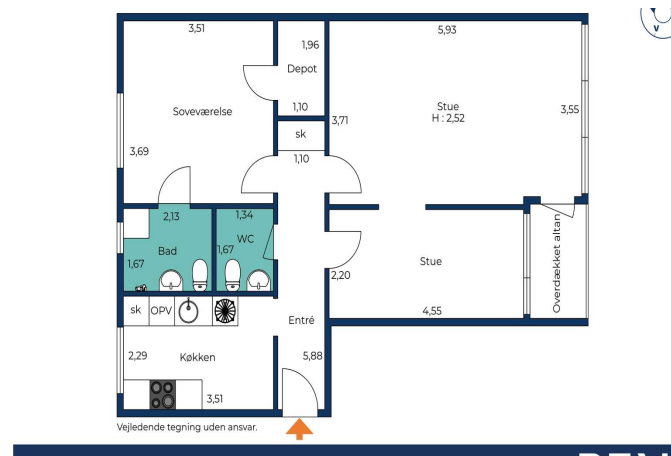
Dato: 11.03.2026



Adresse: Rødovrevej 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

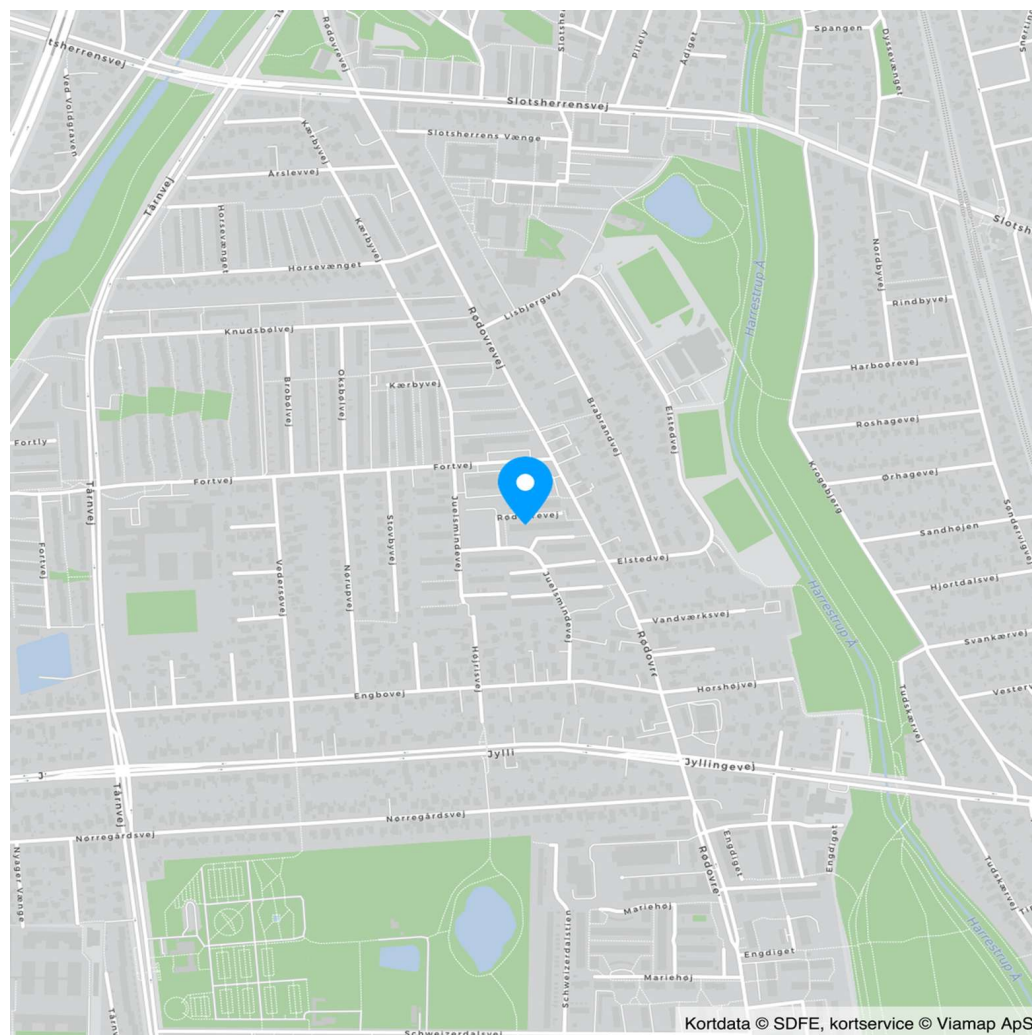
Dato: 11.03.2026



Adresse: Rødovrevej 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 11.03.2026





Adresse: Rødovrevej 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 11.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Rødovre                          |
| Matr.nr.:           | 18y Islev By, Islev              |
| BFE-nr.:            | 230155                           |
| Ejerl. Nr.:         | 55                               |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Privat fællesvej                 |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1967/2001                        |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 2.481.000 |
| Grundværdi:                  | 1.608.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.984.800 |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.286.400 |

**Arealer\*\***

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 80 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 80 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 83 m <sup>2</sup> |

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

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

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 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 11.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos CODAN forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Afventer opl.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.720 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 9.720 p.a.

Vand betales a/c med kr. 2.520 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 ejendomsmæg-

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



Adresse: Rødovrevej 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 11.03.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                |     |           |
|------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 10.122 | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. | 3.395.000 |
| Grundskyld             | kr. | 10.034 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                        | kr. | 22.250    |
| Fællesudgifter         | kr. | 32.376 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 4.950     |
| Rottebekæmpelse 2026   | kr. | 257    | Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.500     |
| Leje vandmålere        | kr. | 504    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                               | kr. | 3.424.700 |
| 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 |     |           |
| Aconto vand            | kr. | 2.520  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 55.993                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |

#### 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.911 md. / 214.931 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.500 md. / 173.995 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling 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 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 11.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

| Beskrivelse   | Beløb | Pr. dato   |
|---------------|-------|------------|
| Afventer adm. |       | 05.03.2026 |

**Ejerforening**

Navn: WTC advokaterne

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: /

Tinglyst: 20 / 2376

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Afventer oplysninger

**Fællesfaciliteter**

Afventer oplysninger

**Servitutter**

- Nr. 1: 26.07.1943 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 2: 24.10.1967 - Dok om transformerstation 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\_IS-L\_Y18
- Nr. 13: 17.11.2017 - Tillæg til vedtægterne for E/F Fortbo dato-løbenr. 17.06.2005-14510-08
- Nr. 14: 19.04.2018 - Tillæg til vedtægterne for E/F FORTBO

- Nr. 15: 09.11.2023 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen FORTBO

**Planer**

Lokalplan 073 - Område ved Rødovrevej og Fortvej

Plan - Rødovrestrategi 2020

Plan - Rødovrestrategi 2025-2028

Plan - Tinderhøj - Fortvej - Dorthe Marie Hjemmet

Plan - Tinderhøj - Rødovrevej - Jyllingevej

Plan - Tinderhøj - Rødovrevej ved Juelsmindevej

**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 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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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**



Adresse: Rødovrevej 313, st. tv, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1294  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 11.03.2026

#### V2 forurening

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

#### Bevaringsværdig

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.