



REAL

Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	80
Kontantpris	3.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.147		
Byggeår/ombygget	1967/2020	Energimærke	C

Sagsnr. **222L1261**

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: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Skanderupvej 18, st. tv i Rødovre finder du denne indbydende 3-værelses lejlighed på 80 m², der byder på en skøn og funktionel planløsning.

Det store køkkenalrum fungerer som hjertet af hjemmet, hvor der er god plads til både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner. Det åbne rum skaber en naturlig forbindelse mellem køkken, spisestue og stue, hvilket gør lejligheden ideel til socialt samvær og afslapning. De to værelser er rummelige og giver mulighed for fleksibel indretning, uanset om du har brug for et hjemmekontor, et børneværelse eller et ekstra gæsteværelse.

Lejligheden er meget velholdt, og den gennemgående gode planløsning gør det muligt at udnytte pladsen optimalt. Badeværelset er funktionelt og praktisk, og der er også gode opbevaringsmuligheder i lejligheden.

Er du på udkig efter en lys og rummelig lejlighed i et roligt kvarter med god atmosfære, er denne bolig et oplagt valg. Det er et perfekt hjem til dig, der ønsker masser af plads, god beliggenhed og en funktionel indretning.

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: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

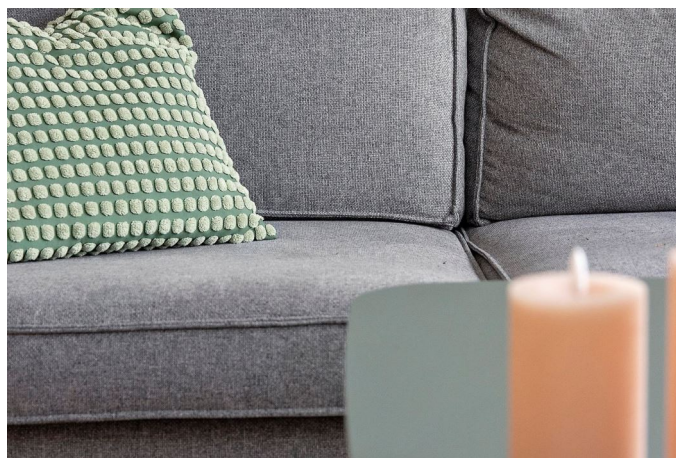
Dato: 31.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Stue



Stue

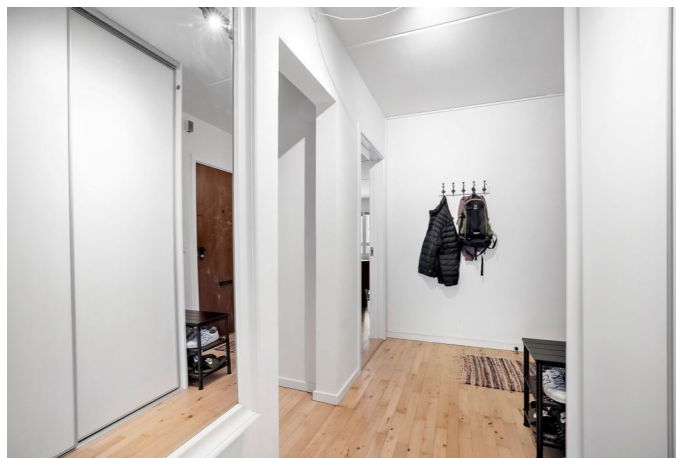


Ejendommen

Adresse: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

Dato: 31.01.2026



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

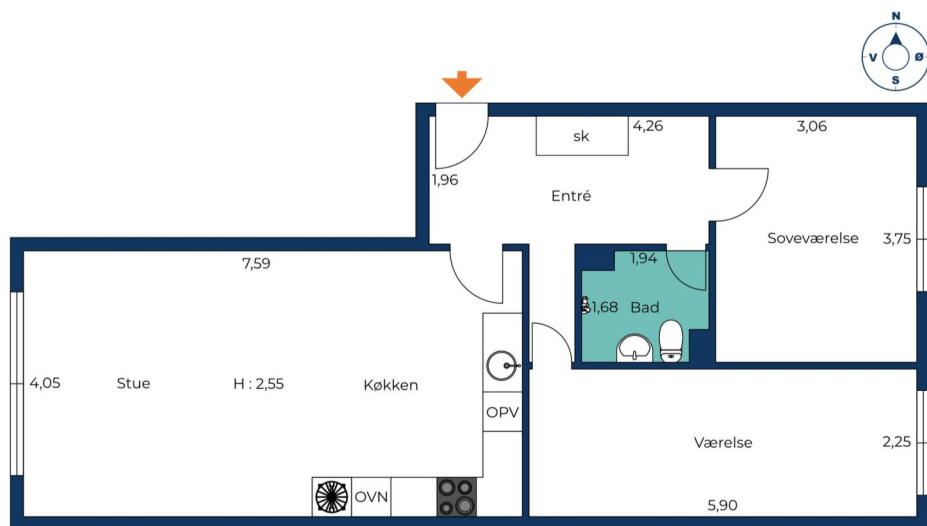


Ejendommen

Adresse: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	11 dy Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.:	223687
Ejl.nr.:	97
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig/privatfælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.294.000 kr.
Grundværdi:	1.547.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.835.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.237.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	78 m ²
- heraf boligareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

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.



Adresse: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Anslået beløb, da tallene endnu ikke foreligger

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

Vand betales a/c med kr. xx p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønstre.

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 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: Energimærke C.



Adresse: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.360	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr. 9.653	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr. 7.497	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Røtkebekæmpelse anslået	kr. 250	I alt	kr.	3.319.150
Fællesudgifter anslået	kr. 23.000			

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

49.760

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.682 md./ 212.180 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.265 md./ 171.181 år v/25,70%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

Dato: 31.01.2026

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
Fælleslån 1 - anslået	82.495	31.12.2023

Der er i foreningen en kassekredit på kr. 750.000.

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/2,5% Obligationslån	Obligationslån	2.084.000	2.084.000	2.106.706	DKK	2,47	74.007	29,25	3,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: EF Skanderuplund
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 9521/1000000
Adm. fordelingstal: 9521/1000000
Sikkerhed til e/f: 23.802 kr.
I form af: Anden hæftelse, byrde lyst pantstiftende/Anden hæftelse, EF Skanderuplund
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.06.1926 - Dok om anlæg og vedligeholdelse af veje mv.
26.04.1960 - Dok om forbud mod at drive planteskole gæstgiveri eller planteudsalg
25.02.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
11.03.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv.
21.09.1965 - Dok om bebyggelsesplan
19.03.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
08.10.1996 - Dok om gangsti mellem Skanderupvej og Valhøj Skole
05.09.1997 - Vedtægter for ejerforening, Skanderupvej 2-18

Lokalplan:

042 - Rækkehusbebyggelse på Brandholms Allé 44A - 78B
151 - Lokalplan 151 - Valhøj Skole

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

4B16 - Rødovre Vest - Tårnvej syd for Rødovre Parkvej
4D03 - Rødovre Vest - Rødager Allé - Valhøj Skole
4B09 - Rødovre Vest - Brandholms Allé øst

Kommuneplanstrategi:

Rødovrestrategi 2020
Rødovrestrategi 2025-2028

Spildevandsplan:

Kloakopland - AYS
Nr. 1 lyst d. 29.06.1926 lbnr. 1686-08-S0001 Tillægstekst Dok om anlæg og vedligeholdelse af veje mv.
Tillige lyst pantstiftende. Resp lån i off midler op til 125.000 kr. Filnavn: 8__AU12
Nr. 2 lyst d. 26.04.1960 lbnr. 2183-08 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive planteskole gæstgiveri eller planteud salg Filnavn: 8__DY11
Nr. 3 lyst d. 25.02.1961 lbnr. 1104-08 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off



Adresse: Skanderupvej 18, st. tv., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 222L1261
Ejerudgift/md.: kr. 4.147

Dato: 31.01.2026

midler Anmærkning byrder Filnavn: 8__DY11
Nr. 4 lyst d. 11.03.1961 lbnr. 1375-08 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Anmærkning byrder Filnavn: 8__DY11
Nr. 5 lyst d. 21.09.1965 lbnr. 3858-08 Tillægstekst Dok om bebyggelsesplan SE AKT: 8__DY11
Nr. 6 lyst d. 19.03.1990 lbnr. 1825-08 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 8__P8
Nr. 7 lyst d. 08.10.1996 lbnr. 10638-08 SE AKT: 8__DY11 Tillægstekst Dok om gangsti mellem
Skanderupvej og Valhøj Skole Anmærkning hæftelser
Nr. 8 lyst d. 05.09.1997 lbnr. 9027-08 SE AKT: 8__DY11 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforen. Skanderupvej
2-18. Tillige lyst pantstiftende

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Bevaring

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 8, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Vedr. V1 forurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1. En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

Vedr. Olie tank - allerede sløjft

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft olie tank på ejendommen.

Arbejdsforpligtelse

Der er ikke arbejdsforpligtigelse foreningen

Antenne: Det er muligt at tilslutte sig Hybridnet. Der er ikke tilslutningspligt jf. ejerlejlighedsskema

Yousee internet: Der er på ordinær generalforsamling 2025 vedtaget at indgå ny aftale med YouSee vedrørende levering af internet, hvor alle ejere vil være omfattet og forpligtet til betaling herfor kr. 199 pr. måned i en fastlåst periode på 3 år, se det anførte i referat.

Husdyr: jf. husorden - husdyr må kun holdes i lejlighederne med ejerforeningen/administrator skriftlige samtykke

Hund må ikke være højere end 40 cm til skulder.

Hund og kat skal føres i snor inden for ejendommens område.

Hunde må kun besørge i hundegården. Såfremt hunden alligevel besørger på ejendommens gange eller parkanlæg skal ejeren omgående selv fjerne hundens efterladenskaber.

Forekommer der gentagne klager fra andre beboere, kan dyret kræves fjernes med en måneds varsel.

Udlejning: jf. vedtægterne §21, er det tilladt at udleje lejligheden. Foreningen har overfor lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvillende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Fællesvaskeri (vaskeriforbrug opkræves sammen med fællesudgifterne jf. ejerlejlighedsskema), cykelkælder, tørrerum til tørring af tøj

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.