



**REAL**

## Skanderupvej 10, 3. tv., 2610 Rødovre

|                  |                      |             |           |
|------------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>91</b> |
| Kontantpris      | <b>3.495.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift       | <b>3.634</b>         |             |           |
| Byggeår/ombygget | <b>1967/2020</b>     | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **222L1254**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skanderupvej 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025



### Beskrivelse:

På Skanderupvej 10, 3. tv i Rødovre finder du denne indbydende 3-værelses lejlighed på 91 m², der byder på en skøn og funktionel planløsning. Lejligheden ligger øverst i bygningen, hvilket betyder, at du får et hjem med masser af lys og ro, da der ikke er nogen etage over dig. Her er du sikret et godt indeklima og en fantastisk udsigt.

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.

Beliggenheden på 3. sal øverst i foreningen giver en følelse af privatliv og ro, samtidig med at du er tæt på både offentlig transport og lokale faciliteter som indkøbsmuligheder og grønne områder.

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: Vincent Kirk Christensen



Adresse: Skanderupvej 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025



Spisekøkken



Køkken



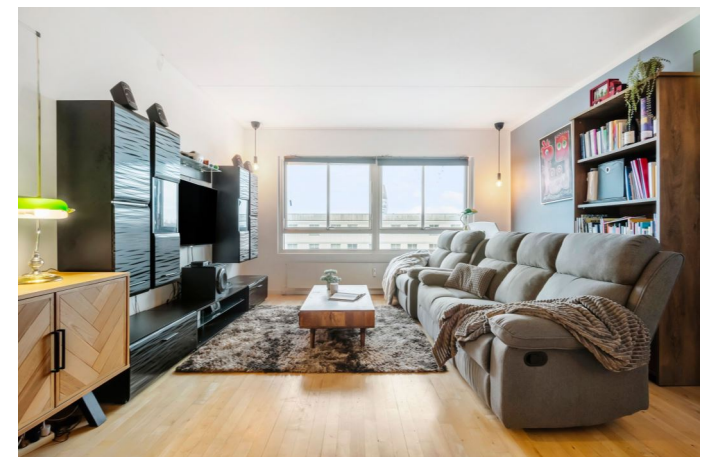
Værelse



Soveværelse



Værelse



Stue



Adresse: Skanderupvej 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025



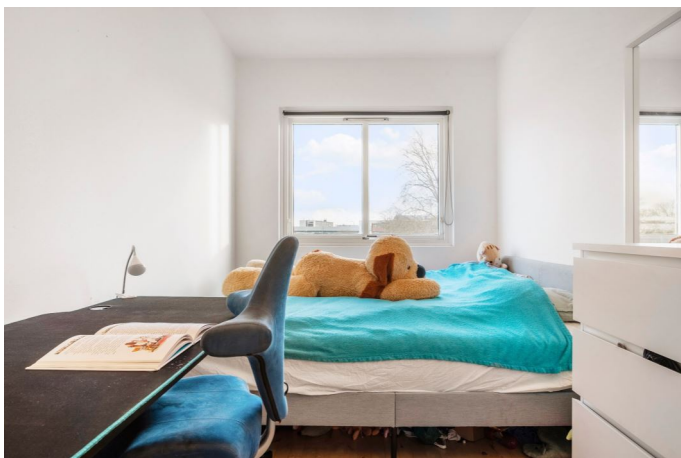
Stue



Badeværelse



Område



Soveværelse



Ejendommen

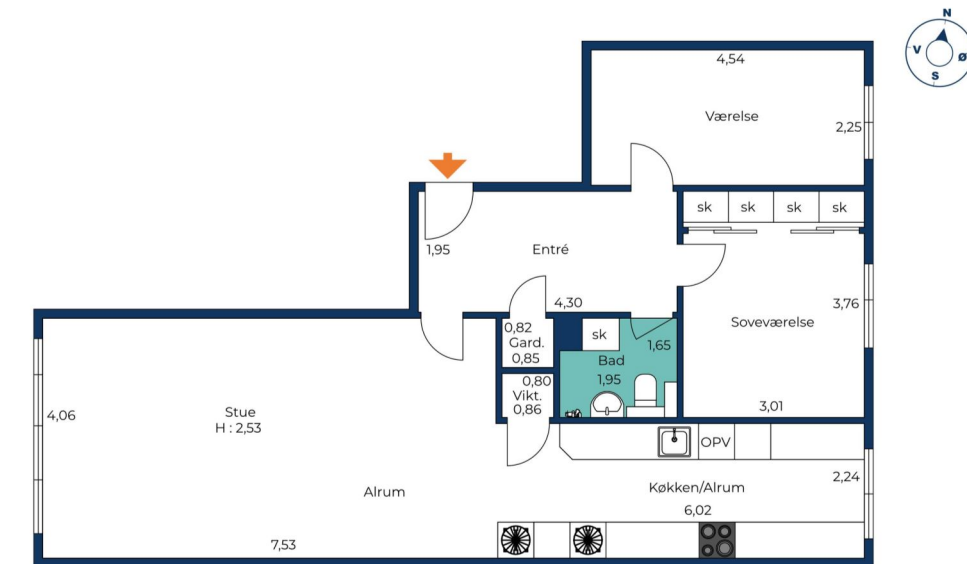


Ejendommen

Adresse: Skanderupvej 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

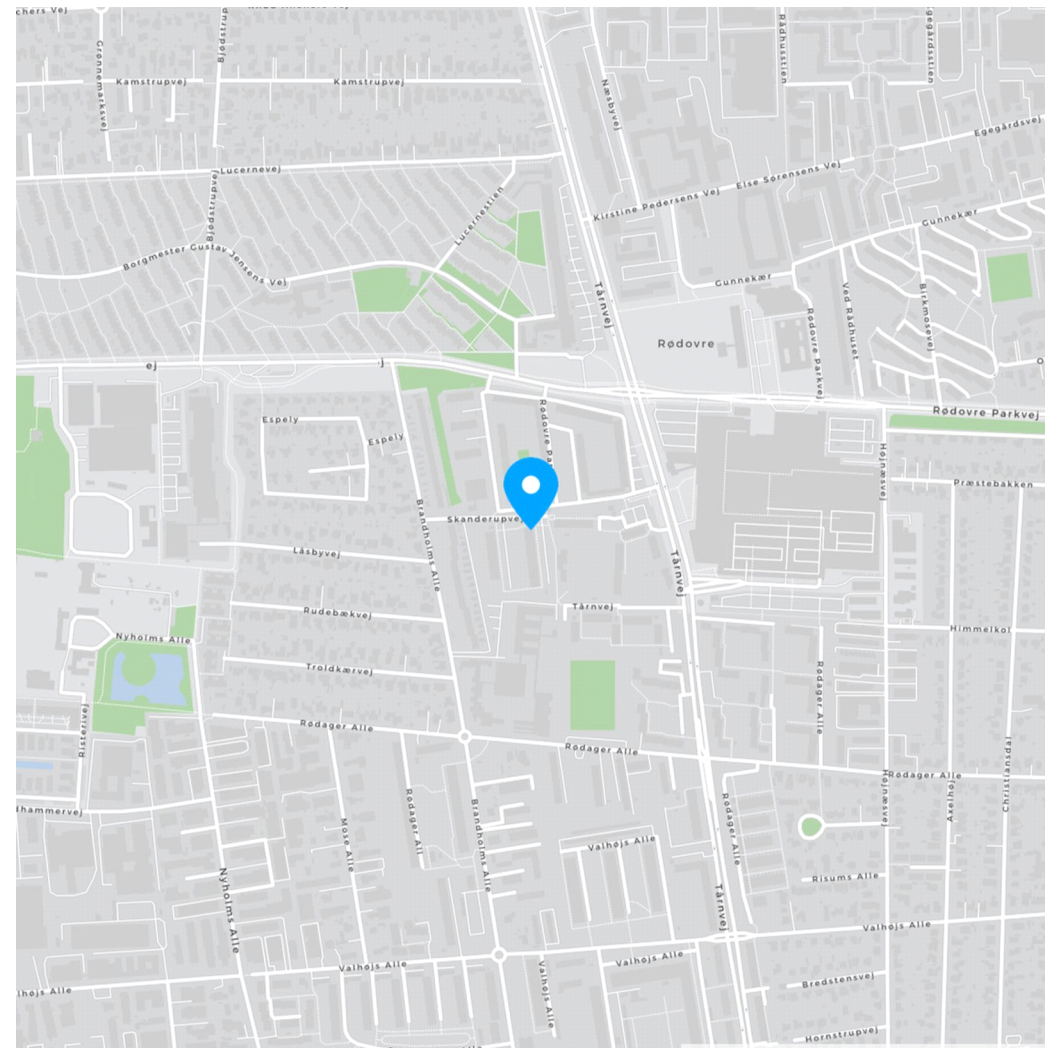
Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL







Adresse: Skanderupvej 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse          |
| Kommune:            | Rødovre                          |
| Matr.nr.:           | 11 dy Rødovre By, Rødovre        |
| BFE-nr.:            | 223644                           |
| Ejl.nr.:            | 58                               |
| 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:               | 2.795.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.966.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.236.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.572.800 kr. |

**Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 86 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 86 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 91 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector forsikring

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.: 5.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme anslås til at betales a/c med kr. 5000 p.a.

Vand anslås til at betales a/c med kr. 3000 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 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 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |           |
|-------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 11.404 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld              | kr. | 12.268 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 22.850    |
| Rottebækæmpelse anslået | kr. | 240    | Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået                                                                                                                    | kr. | 1.500     |
| Fællesudgifter anslået  | kr. | 19.700 | I alt                                                                                                                                                                       | kr. | 3.519.350 |
|                         |     |        | 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   |     |        | 43.611                                                                                                                                                                      |     |           |

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.413 md./ 220.957 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.911 md./ 178.935 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 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: 03.12.2025  
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: 1/2 - 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 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. |  |  |  | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>BeskrivelseBeløbPr. dato<br>Afventer administrator |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**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: 10496/1000000  
Adm. fordelingstal: 10496/1000000  
Sikkerhed til e/f: 26.240 kr.  
I form af: Anden hæftelse, byrde lyst pantstiftende/Anden hæftelse, EF Skanderuplund  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**  
**Servitutter:**  
Nr. 1 lyst d. 29.06.1926 - Dok om anlæg og vedligeholdelse af veje mv. Tillige lyst pantstiftende. Resp lån i off midler op til 125.000 kr.  
Nr. 2 lyst d. 26.04.1960 - Dok om forbud mod at drive planteskole gæstgiveri eller planteud salg  
Nr. 3 lyst d. 25.02.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Anmærkning byrder  
Nr. 4 lyst d. 11.03.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Anmærkning byrder  
Nr. 5 lyst d. 21.09.1965 - Dok om bebyggelsesplan  
Nr. 6 lyst d. 19.03.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 7 lyst d. 08.10.1996 - Dok om gangsti mellem Skanderupvej og Valhøj Skole Anmærkning hæftelser  
Nr. 8 lyst d. 05.09.1997 - Vedtægter for Ejerforen. Skanderupvej 2-18. Tillige lyst pantstiftende

**Lokalplan:**  
Plan - Rækkehusbebyggelse på Brandholms Allé 44A - 78B  
Plan - Lokalplan 151 - Valhøj Skole

**Kommuneplan:**  
Plan - Kommuneplan 2022 - 2034

**Kommuneplanramme:**  
Plan - Rødovre Vest - Tårnvej syd for Rødovre Parkvej  
Plan - Rødovre Vest - Rødager Allé - Valhøj Skole  
Plan - Rødovre Vest - Brandholms Allé øst

**Kommuneplanstrategi:**  
Plan - Rødovrestrategi 2020  
Plan - Rødovrestrategi 2025-2028

**Spildevandsplan:**  
Kloakopland - AYS



Adresse: Skanderupvej 10, 3. tv., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1254  
Ejerudgift/md.: kr. 3.634

Dato: 05.12.2025

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**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.

**Lettelse forurening**

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

**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 ejendomsdata rapporten forefindes en allerede sløjft olie tank på ejendommen.

**Arbejdsforpligtigelse:** Der er ikke arbejdsforpligtigelse foreningen

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

**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 besøge i hundegården. såfremt hunden alligevel besøger 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 lejererne 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<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.