



REAL

Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	81
Kontant	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.823	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1962/2022	Energimærke	D

Sagsnr. **222L1383**

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: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

Dato: 01.08.2026



Velkommen til denne lyse 3-værelses lejlighed på 81 m² med en af ejendommens absolut bedste placeringer. Som hjørnelejlighed øverst i bygningen får du et fantastisk lysindfald fra flere sider, hvilket skaber en lys og indbydende atmosfære i hele boligen.

Lejlighedens store hjørnealtan er et af boligens helt store højdepunkter. Her kan du nyde både sol og skygge dagen igennem, samtidig med at du har udsigt til de grønne fællesarealer – de perfekte rammer for afslapning eller hyggelige stunder med familie og venner.

Boligen giver dig en oplagt mulighed for at sætte dit helt eget præg og skabe et hjem, der passer præcis til dine ønsker og behov.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med buslinjer lige uden for døren, som giver nem og hurtig adgang til København på under 20 minutter. Samtidig bor du tæt på indkøb, grønne områder og hverdagens øvrige faciliteter.

En attraktiv bolig med en sjældent god placering, masser af naturligt lys, en fantastisk hjørnealtan og et stort udviklingspotentiale – ideel for dig, der ønsker at skabe dit drømmehjem.

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.

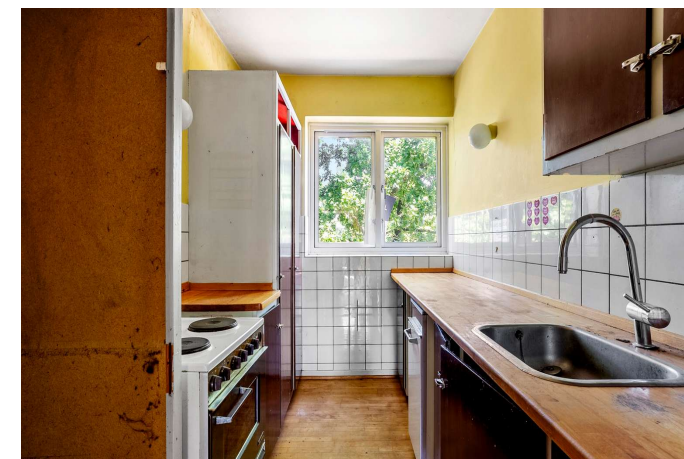
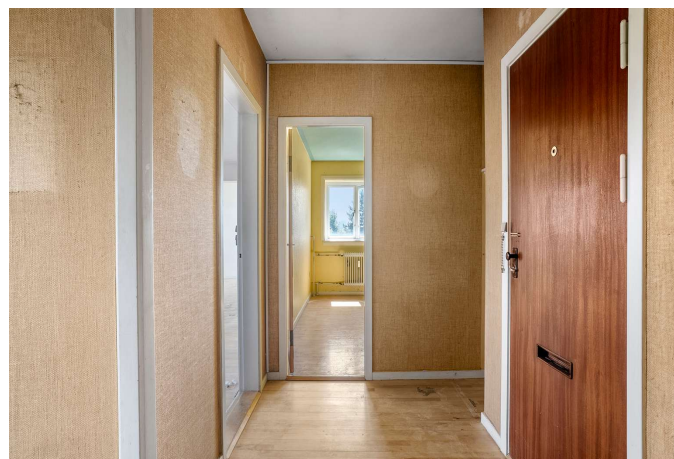
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

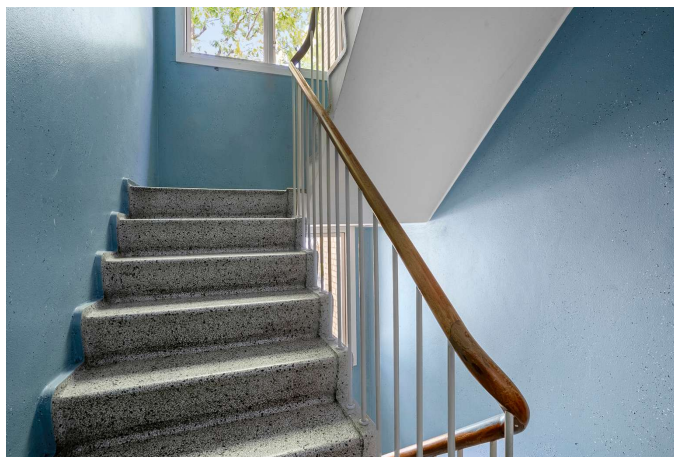
Dato: 01.08.2026



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

Dato: 01.08.2026



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

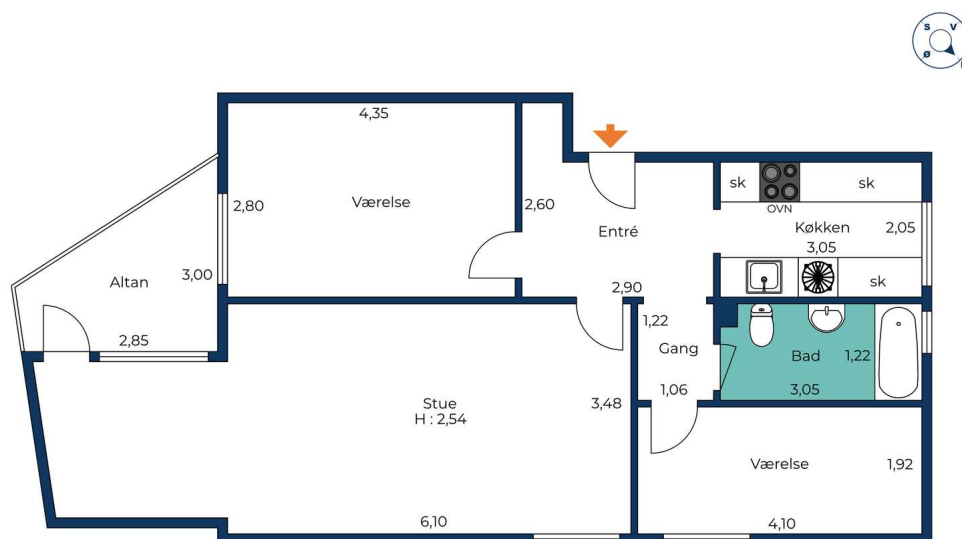
Dato: 01.08.2026



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

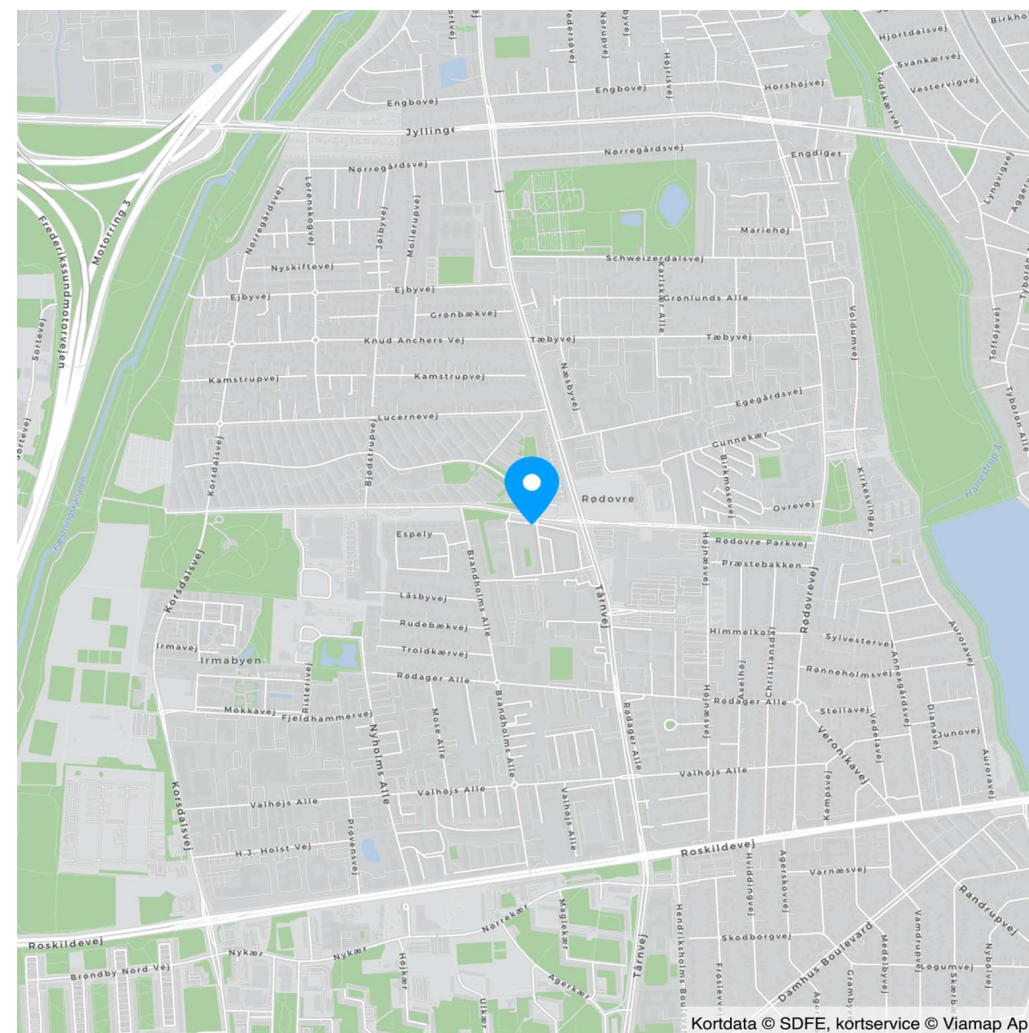
Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

Dato: 01.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

Dato: 01.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	11cy Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.:	230255
Ejerl. Nr.:	71
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1962/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.522.000
Grundværdi:	1.735.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.017.600
Grundlag for grundskyld:	1.388.000

Arealer**

Tinglyst areal:	78 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	72 m ²
Heraf Altan	6 m ²
BBR-boligareal:	81 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Bobestyrer har ikke kendskab til det medfølgende tilbehør.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

Dato: 01.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos NORTH Risk A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.600 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 7.992, 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



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
 Ejerudgift/md.: kr. 3.823

Dato: 01.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter
 Rottebekæmpelse 2026

kr. 10.290
 kr. 10.826
 kr. 24.504
 kr. 253

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
 Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
 I alt

kr. 3.495.000
 kr. 22.850
 kr. 4.950
 kr. 1.500
 kr. 3.524.300

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 45.874

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 19.073 md. / 228.875 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.280 md. / 183.364 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: 09.07.2026

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:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

Dato: 01.08.2026

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. 19: hovedstol kr. 2.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ejendommen har en kassekredit på kr. 1.000.000 kr.		01.08.2026

Ejerforening

Navn: E/F Brandholmsparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 48.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 398 / 48582
Tinglyst: 398 / 48582
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Servitutter

- Nr. 1: 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: 16.10.1956 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
- Nr. 3: 16.10.1956 - Dok om telefonkabler mm, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 30.11.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 21.08.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 09.03.1961 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 17.06.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
- Nr. 8: 08.08.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 08.08.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 10: 25.02.1970 - Vedtægter for ejerforening Brandholmsparken, Resp lån i off midler byrder, hæftelser tillæg
- Nr. 11: 29.12.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

- Nr. 12: 16.03.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 13: 03.02.1975 - Dok om byggelinier mv Akt X6 Rødovre
- Nr. 14: 03.02.1978 - Dok om off.vej og sti mv
- Nr. 15: 19.04.1978 - et lysreklameskilt
- Nr. 16: 07.05.1979 - off. veje og stier mm
- Nr. 17: 19.03.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 20: 03.05.2018 - Tillæg til tinglyste vedtægter
- Nr. 21: 05.01.2026 - T I L L L Æ G T I L N O R M A L V E D T Æ G T E N

Planer

Kommuneplan 4B16 - Rødovre Vest - Tårnvej syd for Rødovre Parkvej
Lokalplan 003
Lokalplan 96

Andre forhold af væsentlig betydning

V1 jordforurening på del af matrikel

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1 på del af matriklen. Der henvises til vedlagte kortbilag herom.
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.

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-/årsopgørelsen. 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



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1383
Ejerudgift/md.: kr. 3.823

Dato: 01.08.2026

foreløbige beskatning.

Kommuneplan

Plan - Kommuneplan 2022 - 2034
Plan - Rødovre Vest - Tårnvej syd for Rødovre Parkvej
Plan - Rødovre Vest - Langs Rødovre Parkvej
Plan - Rødovrestrategi 2020
Plan - Rødovrestrategi 2025-2028

Spildevandsplaner

Kloakopland - AYS
Kloakopland - DG

Husdyr

Ja, efter bestyrelsens tilladelse.

Udlejning

Administrator oplyser at udlejning er tilladt.

Kommende ekstraordinære udgifter

Administrator oplyser, at ejerforeningen inden for en årrække må påregne ekstraordinære udgifter til renovering af, kloak, faldstammer og brugsvandsinstallationer, jf. vedlagte tilstandsrapport. Omfang, tidspunkt og økonomisk betydning er ikke nærmere oplyst.

Derudover henvises der til ejendommens vedligeholdelsesplan.

Antennebidrag

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. 324 pr. måned til antennebidrag.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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.

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.