



Brandholms Alle 24C, 2. th, 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	67
Kontant	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.082		
Byggeår	1960	Energimærke	D

Sagsnr. **222L1295**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 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: Brandholms Alle 24C, 2. th, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 222L1295
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 19.03.2026

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: Brandholms Alle 24C, 2. th, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 222L1295
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	9fe Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.:	229379
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.110.000
Grundværdi:	1.845.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.688.000
Grundlag for grundskyld:	1.476.000

Arealer**

Tinglyst areal:	61 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	61 m ²
BBR-boligareal:	67 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: 08.07.1857 - Dok om vedligeholdelse af en mærkepæl på en høj i marken
- Nr. 2: 04.07.1906 - Dok om vejforpligtelse
- Nr. 3: 04.07.1906 - halvårlig facadeydelse i 25 år
- Nr. 4: 06.08.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 20.04.1937 - Dok om refusion af udg.til vejbelysning
- Nr. 6: 04.10.1969 - Vedtægter for ejerforening 8__FE9
- Nr. 7: 05.03.1976 - Dok om pligt til at være medlem af ejendommens ejerforening. Tillige lyst pantstiftende., Resp lån i off midler
- Nr. 8: 19.03.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 11.07.2000 - anm hæftelser anm byrder Vedtægter for Ejerf Brandholms Alle 24 ABCDE 8__FE9

Planer

Lokalplan 123 - For boligområdet omkring Valhøjs allé vest for Tårnvej
Lokalplan Bp 06 - Valhøjsskvarteret, blandede formål
Lokalplan Bp 06-T1 - Valhøjsskvarteret, etageejendomme

Tilbehør:

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

Afventer sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Brandholms Alle 24C, 2. th, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 222L1295
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.488 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.488 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 3.371
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: Brandholms Alle 24C, 2. th, 2610 Rødovre
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 222L1295
 Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	17.499	Kontantpris	kr. 2.595.000
Ejendomsværdiskat	kr.	8.609	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 17.450
Grundskyld	kr.	11.513	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Fællesudgifter	kr.	17.846	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr. 1.800
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr. 3.125
Grundfond	kr.	1.315	I alt	kr. 2.619.200
Kabel TV grundpakke	kr.	4.000	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. 60.982		

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.711 md. / 164.533 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.099 md. / 133.187 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:** 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: Brandholms Alle 24C, 2. th, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 222L1295
Ejerudgift/md.: kr. 5.082

Dato: 19.03.2026

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
Ydelse fælleslån, tag	234.198	31.12.2025

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Brandholms Alle 24 A-E
Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.000 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: 61 / 1671
Tinglyst: 61 / 1671
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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-/år-sopgørelsen. 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.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2022 - 2034
Plan - Forslag til Kommuneplan 2026
Plan - Rødovre Vest - Valhøjskvarteret
Plan - Rødovrestrategi 2020
Plan - Rødovrestrategi 2025-2028
Kloakopland - AYS

Husdyr

Det er forbudt at holde katte eller hunde i ejendommen, jf. vedtægternes §23.

Udlejning

Vedtægternes § 20. fremleje af enkle værelser må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og en beboelseslejlighed må ikke få karakter af klublejlighed.

Garager

Ejerforeningen råder over et antal garager, som lejes ud til medlemmerne, jf. vedtægternes § 24. Leje af garage ophører automatisk i forbindelse med salg af lejligheden.

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.