



REAL

Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	2.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.388		
Byggeår/ombygget	1962/2022	Energimærke	D

Sagsnr. **222L1208**

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: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne 3-værelses ejerlejlighed på 75 kvadratmeter, centralt placeret i hjertet af Rødovre. Boligen byder på en lys og indbydende atmosfære med store vinduer, der lukker masser af naturligt dagslys ind og skaber en varm og behagelig stemning i hele lejligheden. Køkkenet er centralt placeret og i åben forbindelse med stuen, hvilket giver et dejligt samspil mellem madlavning, spising og afslapning – perfekt til både hverdagslivet og hyggelige aftener med gæster. Stuen og værelserne er rummelige, med fleksible indretningsmuligheder og gode opbevaringsløsninger, så boligen kan tilpasses præcis efter dine behov.

Beliggenheden er uden tvivl en af lejlighedens største fordele. Du bor tæt på offentlig transport, skoler, indkøbsmuligheder og grønne områder, hvilket giver en sjælden kombination af både ro, nærhed og bekvemmelighed i hverdagen. Området byder på caféer, restauranter og lokale butikker, så alt hvad du behøver er inden for kort rækkevidde. Der er samtidig mulighed for at nyde hyggelige gåture i nærområdet eller tilbringe tid udendørs i de grønne omgivelser, som området tilbyder. Ejendommen er velholdt, og de lyse, præsentable fællesområder skaber en tryk og rar stemning.

Lejligheden er ideel for parret, den lille familie eller som en attraktiv investering. Her får du et hjem, hvor funktionalitet og komfort går hånd i hånd, og hvor hver dag kan nydes i rolige og hyggelige omgivelser. Med gode naboer, trygge rammer og nærhed til både byliv og natur er dette et sted, du virkelig kan kalde hjem. Boligen giver også mulighed for personlig indretning, så du kan sætte dit eget præg og skabe præcis den atmosfære, du ønsker. Alt i alt er det en bolig, der kombinerer kvalitet, komfort og en central beliggenhed på en måde, der sjældent findes i Rødovre.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025



Gang



Køkken



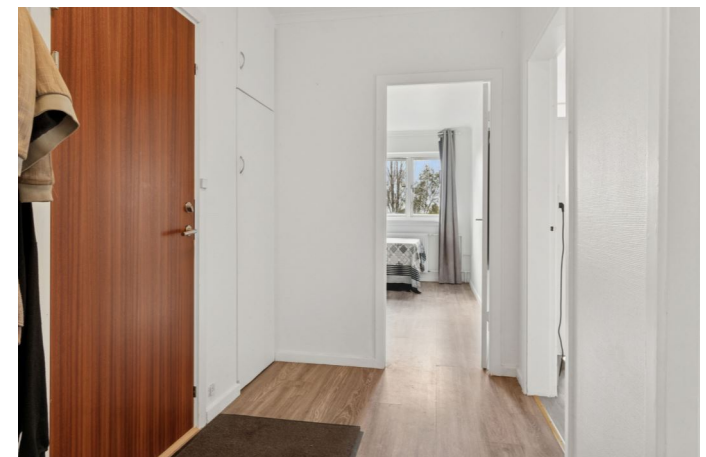
Soveværelse



Badeværelse



Køkken



Gang

Adresse: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025



Værelse



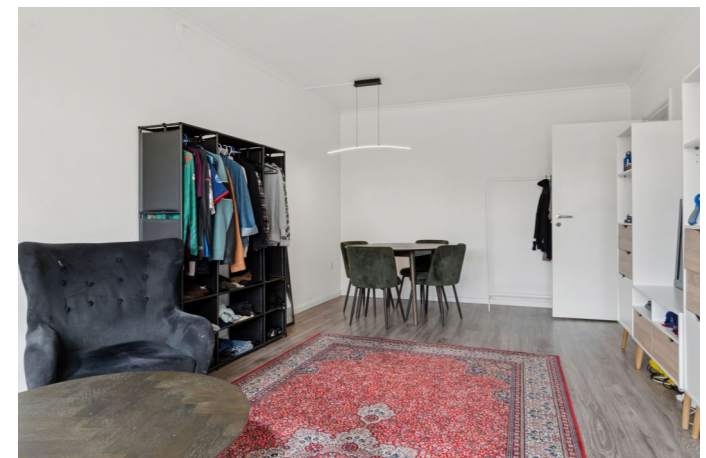
Værelse



Stue



Stue

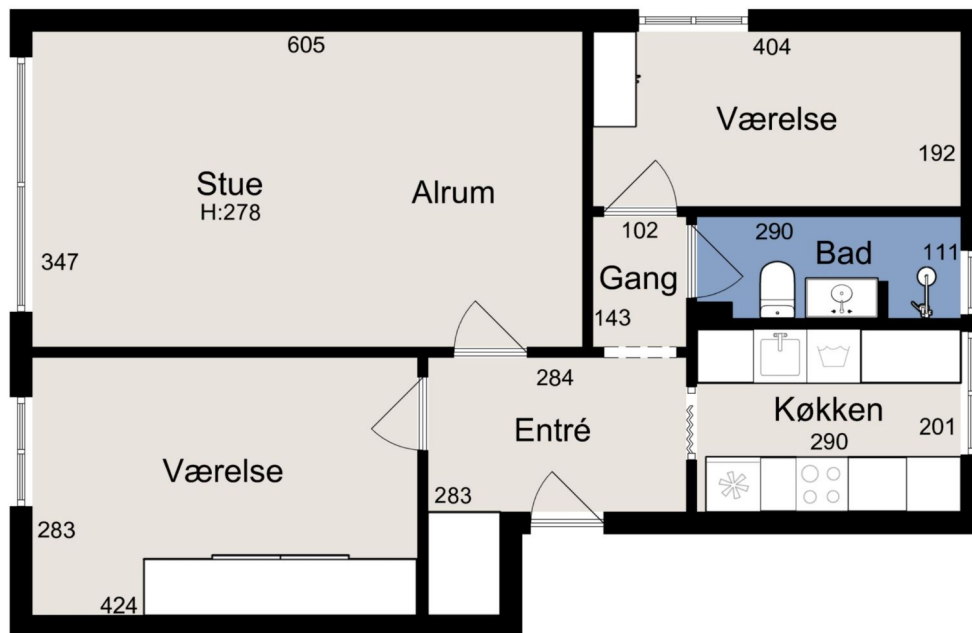


Spisestue

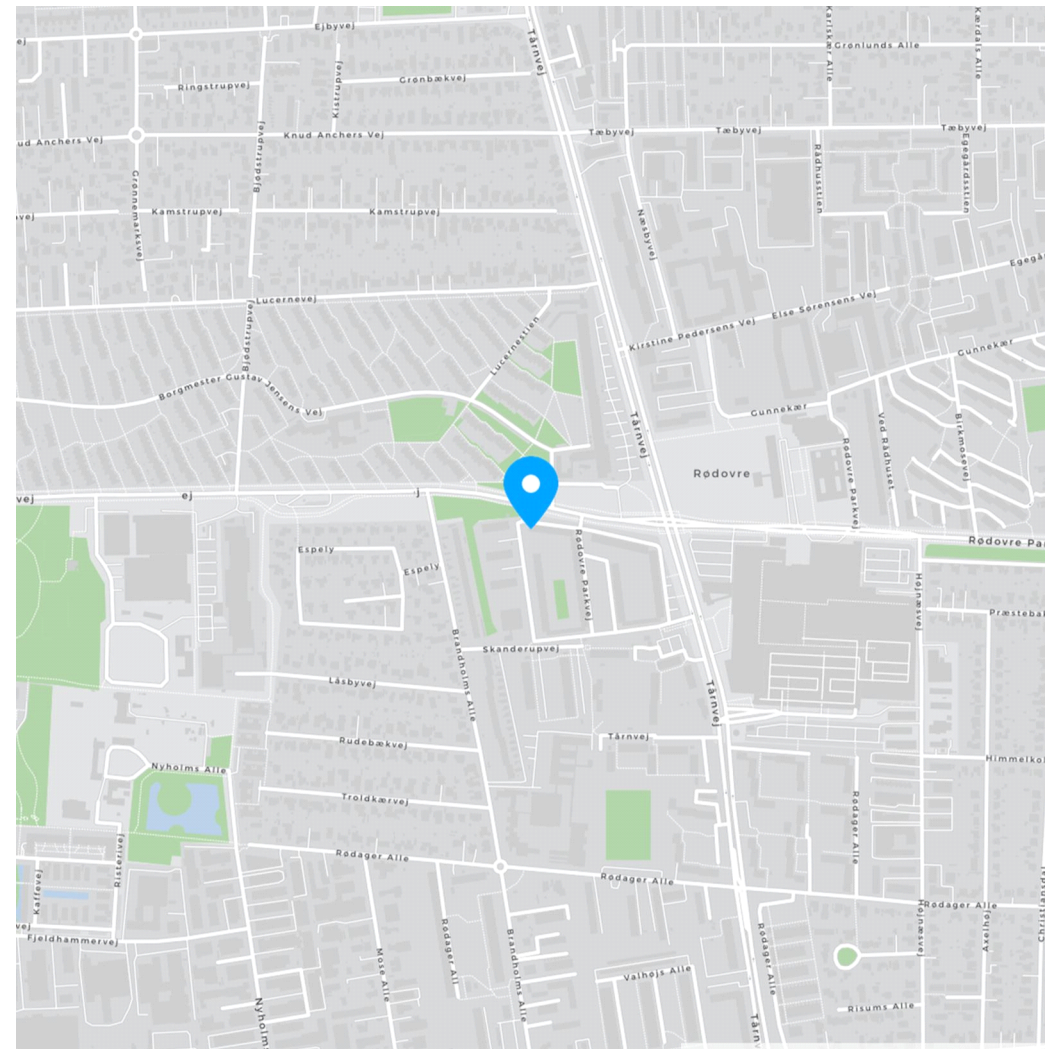
Adresse: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Rødovre
Matr.nr.: 11 cy Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.: 229456
Ejl.nr.: 102
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1962/2022

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 71 m²
- heraf boligareal: 71 m²
BBR-boligareal: 75 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.319.000 kr.
Grundværdi: 1.577.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.855.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.261.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: mrk ukendt, Ovn: mrk ukendt, Kogeplade: mrk ukendt, Emhætte: mrk ukendt, Køle-fryseskab: mrk ukendt, Vaskemaskine: mrk ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a/c med kr. 9.600 p.a.
Vand indgår i betalingen til fællesudgifter.
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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

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.

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.

Husdyr

Husdyr er tilladt, efter bestyrelsens tilladelse.

Udlejning

Udlejning er tilladt.



Adresse: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025



Adresse: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.462	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.845.000
Grundskyld	kr.	9.840	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Rottebekæmpelse	kr.	230	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.325
Fællesudgifter 2025	kr.	29.428	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.500
Kabel-tv 2025	kr.	3.696	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening	kr.	4.325
			I alt	kr.	2.874.100

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

52.656

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.993 md./ 179.915 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.142 md./ 145.702 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 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: 21.11.2025
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: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025

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:

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/2,1% Obligationslån	Obligationslån	1.473.000	1.473.000	1.483.705	DKK	2,1	44.544	27,00	2,81			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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. 16.10.1956 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
Nr. 3 lyst d. 16.10.1956 - Dok om telefonkabler mm, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 30.11.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 21.08.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 09.03.1961 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 7 lyst d. 17.06.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
Nr. 8 lyst d. 08.08.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 9 lyst d. 08.08.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 10 lyst d. 25.02.1970 - Vedtægter for ejerforening Brandholmsparken, Resp lån i off midler Anmærkning byrder, hæftelser se tillige tillæg
Nr. 11 lyst d. 29.12.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 12 lyst d. 16.03.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 13 lyst d. 03.02.1975 - Dok om byggelinier mv Akt X6 Rødovre
Nr. 14 lyst d. 03.02.1978 - Dok om off.vej og sti mv
Nr. 15 lyst d. 19.04.1978 - Dok om et lysreklameskilt
Nr. 16 lyst d. 07.05.1979 - Dok om off. veje og stier mm
Nr. 17 lyst d. 19.03.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 19 lyst d. 03.05.2018 - tillæg til 25.02.1970 - 987-08 lyst på matr. 11dx-11fl-11cy smst.

Lokalplan:

Plan - Børneinstitution på Skanderupvej
Plan - Boligbebyggelse ved Rødovre Parkvej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme:

Plan - Rødovre Vest - Tårnvej syd for Rødovre Parkvej
Plan - Rødovre Vest - Langs Rødovre Parkvej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Rødovrestrategi 2020
Plan - Rødovrestrategi 2025-2028

Spildevandsplan:

Kloakopland - DG
Kloakopland - AYS

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum, tørrerum/loft



Adresse: Rødovre Parkvej 257, 2. th., 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 222L1208
Ejerudgift/md.: kr. 4.388

Dato: 21.11.2025

Fællesfaciliteter: Fællesvaskeri

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.