

REAL



## Rødovre Parkvej 239, 2. th, 2610 Rødovre

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>75</b>
Kontant	<b>3.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.041</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1962/2022</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **222L1324**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

Dato: 11.05.2026



### Velkommen til Rødovre Parkvej 239, 2. th., 2610 Rødovre

*Øverste etage, enestående udsigt og mulighed for sydvendt altan*

Nu har du muligheden for at overtage en lejlighed med en af de absolut bedste placeringer i området. Beliggende på 2. sal – ejendommens øverste etage – får du her en bolig med et fantastisk lysindfald, stor privathed og en helt særlig udsigt over de grønne fællesarealer, som skaber en rolig og luftig atmosfære både inde og ude.

Lejligheden rummer et stort potentiale og er ideel for køberen, der ønsker at skabe sit eget moderne hjem i attraktive omgivelser. Planløsningen giver gode muligheder for at tænke kreativt og indrette boligen præcis efter egne ønsker og behov. Samtidig er der mulighed for at etablere en sydvendt altan, hvor solen kan nydes dagen igennem med fri udsigt over det grønne område – en attraktiv tilføjelse, som vil løfte boligen yderligere.

Beliggenheden er svær at overgå. Her bor du centralt i Rødovre med hurtig og nem adgang til København via offentlig transport, hvilket gør boligen perfekt for både pendlere, studerende og førstegangskøbere. Busforbindelser og øvrig infrastruktur er lige i nærheden, så hverdagen bliver både nem og fleksibel.

Indkøb klares hurtigt i Rødovre Centrum, som ligger tæt på boligen og tilbyder et bredt udvalg af butikker, supermarkeder, caféer og dagligdagens nødvendigheder. Samtidig er området omgivet af grønne arealer og gode rekreative muligheder, som giver en perfekt balance mellem byliv og rolige omgivelser.

Her får du ikke blot en lejlighed – men en bolig med udsigt, beliggenhed og et sjældent udviklingspotentiale i et af Rødovres mest attraktive områder.

### 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.

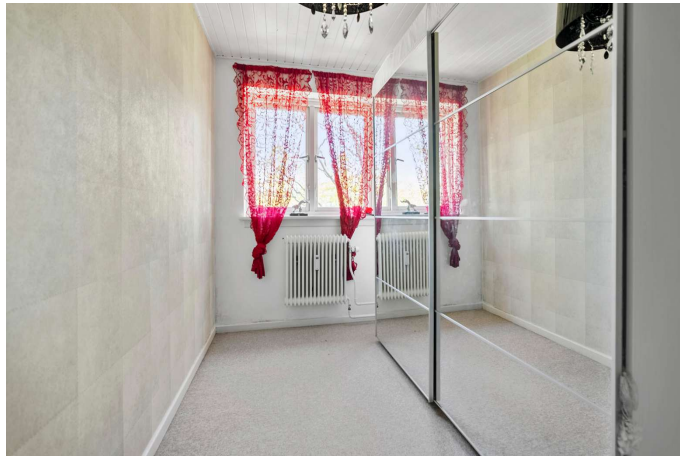
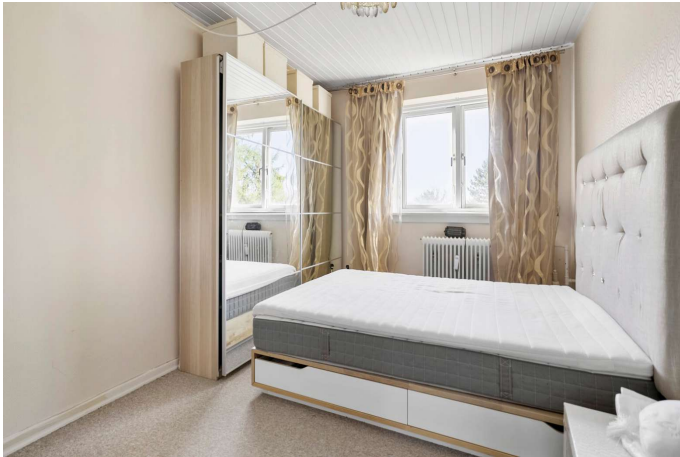
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

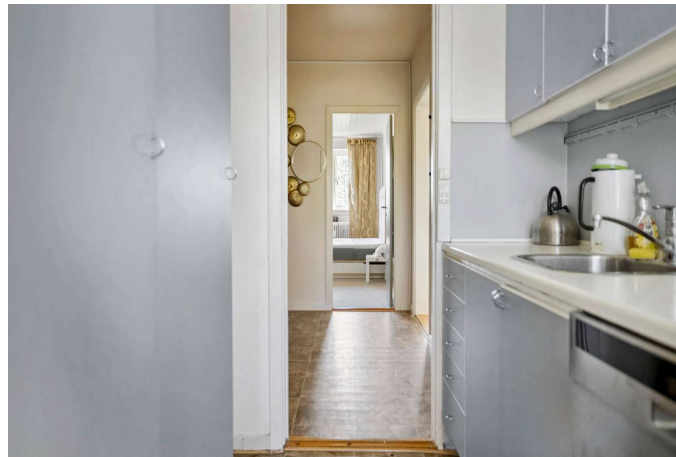
Dato: 11.05.2026



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

Dato: 11.05.2026

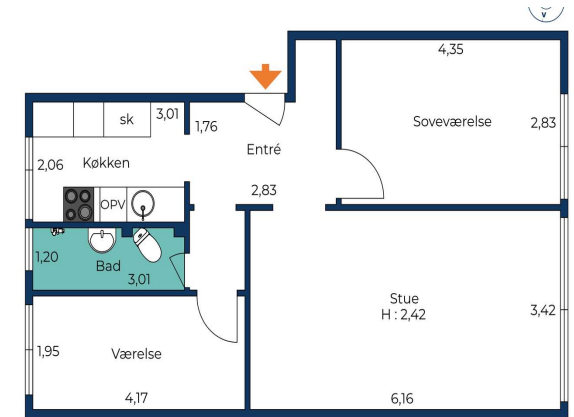




Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	11cy Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.:	230256
Ejerl. Nr.:	72
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1962/2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.346.000
Grundværdi:	1.606.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.876.800
Grundlag for grundskyld:	1.284.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	69 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	69 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	75 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Komfur (Mærke ukendt), Emhætte (Mærke ukendt), Ovn (Mærke ukendt), Mikrobølgeovn (Mærke ukendt), Opvaskemaskine (Mærke ukendt), Vaskemaskine (Miele)

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. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.244 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme anslås til at betales a/c med kr. 6.000 p.a.

Vandanslås til at betales a/c med kr. 3.000 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. X, 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 uved-

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 salgsoptillingens 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. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

Dato: 11.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.572	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	10.021	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Fællesudgifter 2026, anslået	kr.	28.654	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse 2026	kr.	244	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	3.424.700

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. 48.491

**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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.648 md. / 223.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.941 md. / 179.291 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: 30.04.2026

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. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

Dato: 11.05.2026

#### 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. 47.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afv. administratorbesvarelse		11.05.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F Brandholmsparken  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 47.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /  
Tinglyst: 351 / 48582  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum jf. sælgers oplysningsskema

#### Fællesfaciliteter

Vaskeri, tørrerum/loft jf. sælgers oplysningsskema

#### 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

Lokalplan - Børneinstitution på Skanderupvej  
Lokalplan 96

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforurening

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

#### 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 afvigelse fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler



Adresse: Rødovre Parkvej 239, 2. th, 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324  
Ejerudgift/md.: kr. 4.041

Dato: 11.05.2026

uvedkommende.

have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### **Husdyr**

Afventer administrator.

#### **Udlejning**

Afventer administrator.

#### **Kommuneplaner**

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

#### **Kommende fælleslån**

Sælger oplyser, at der er planer i ejerforeningen om at lave betonrenovering af fundament og renovation af kloakker. Dette vil medføre en stigning i fællesudgifterne. Mere herom når vi hører fra administrator.

#### **Antennebidrag**

Der betales kr. 324 pr. måned til antenne.

#### **V1 jordforurening på del af matrikel**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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

#### **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](http://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<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.