



REAL

Rødovre Parkvej 239, 2. th, 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	75
Kontant	3.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.756		
Byggeår/ombygget	1962/2022	Energimærke	D + + +

Sagsnr. **222L1324**

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. th, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 222L1324
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 01.07.2026



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.

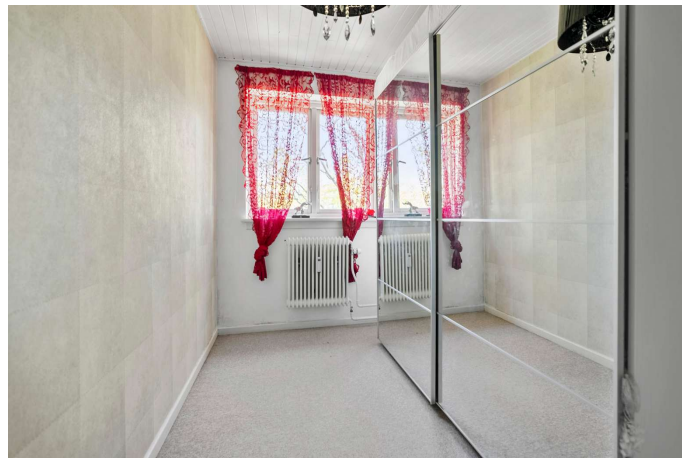
Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen



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

Sagsnr.: 222L1324
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

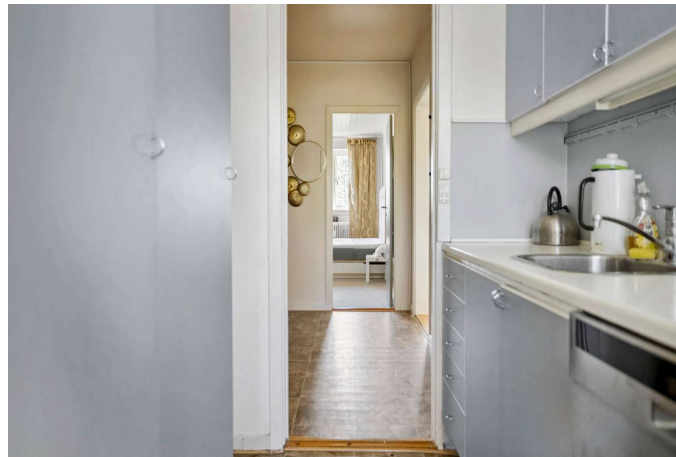
Dato: 01.07.2026



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

Sagsnr.: 222L1324
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

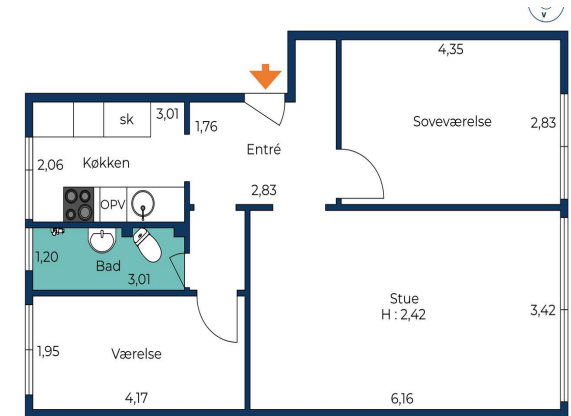
Dato: 01.07.2026



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

Sagsnr.: 222L1324
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



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

Sagsnr.: 222L1324
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 01.07.2026

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 ²
Heraf tinglyst boligareal:	69 m ²
BBR-boligareal:	75 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):

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. 3.756

Dato: 01.07.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.244 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 6.300 p.a. Vand anslås til kr. 3.424 p.a. på baggrund af regnskabets vandudgift for 2025 og lejlighedens administrative fordelingstal.
Fællesudgifterne er reduceret med kr. 3.424 p.a. svarende til lejlighedens beregnede andel af vandforbruget.
Forbrugsafhængige udgifter afhænger af husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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. 3.756

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.572	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	10.021	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Fællesudgifter 2026	kr.	25.230	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse 2026	kr.	244	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.500
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening	kr.	2.500
			I alt	kr.	3.423.075

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. 45.067

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 18.460 md. / 221.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.789 md. / 177.469 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: 01.06.2026

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. 3.756

Dato: 01.07.2026

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
Ejendommen har en kassekredit på 1.000.0000		01.07.2026

Ejerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 351 / 48582
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 uvedkommende.



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

Sagsnr.: 222L1324
Ejerudgift/md.: kr. 3.756

Dato: 01.07.2026

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

Husdyr

Ja, efter bestyrelsens tilladelse.

Udlejning

Administrator oplyser at udlejning er tilladt.

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 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.

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.

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.