



**REAL**

## Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>121</b> |
| Kontantpris      | <b>4.695.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>   |
| Ejerudgift       | <b>4.575</b>         |             |            |
| Byggear/ombygget | <b>1958/2007</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **222L1207**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

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

Adresse: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske 3-værelses lejlighed på Roskildevej 264 E, st. th i Rødovre. Med sine 121 kvm byder lejligheden på en lys og velindrettet bolig, der giver masser af plads til både afslapning og hverdagsliv. Lejligheden er beliggende trukket langt væk fra Roskildevej (og ligger for enden af bygningen) og er afskærmet fra denne af de foranliggende bygninger.

Lejligheden er kendetegnet ved et godt lysindfald hele dagen og en gennemtænkt planløsning, der gør det nemt at indrette sig. Det funktionelle og moderne køkken er centrum for lejligheden og deler på en elegant måde lejligheden op.

Lejligheden har et moderne og velindrettet badeværelse der er beliggende i forbindelse med entreen til lejligheden , 2 gode soveværelser og en skøn og stor lys stue med direkte udgang til den skønne altan/terrasse.

Til lejligheden hører en stor opvarmet garage, med fjernbetjent port med mulighed for ladestanderen til elbil.

Beliggenheden er central, tæt på indkøb, offentlig transport og lokale faciliteter (så som Damhustorvet og Rødovre Centrum) , hvilket gør det til et ideelt valg for dig, der ønsker både komfort og nem adgang til alt, hvad du behøver i hverdagen.

Denne lejlighed har det hele: en god planløsning, stort køkkenalrum i forbindelse med stuen, en imponerende altan/terrasse med aftensol, en stor opvarmet garage , et moderne badeværelset og en af Rødovres bedste beliggenheder.

Kontakt os for en fremvisning – denne lejlighed skal opleves!

### 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: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025



Gårdmiljø



Indendørs



Indendørs



Indendørs

Adresse: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025



Indendørs



Indendørs



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Rødovre  
Matr.nr.: 3 æp Rødovre By, Rødovre  
BFE-nr.: 227224  
Ejl.nr.: 6  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/fælles  
Kloak: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1958/2007

**Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 115 m<sup>2</sup>  
- heraf areal til kælder: 40 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 121 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.938.000 kr.  
Grundværdi: 2.996.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.150.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 2.396.800 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg forsikring  
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.: 18.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Varme betales a/c med kr. 2.310 pr. måned.  
Vand betales a/c med kr. 400 pr. måned.

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 C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

##### **Olietank**

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

##### **Husdyr**

Det er ikke tilladt at holde husdyr. Ved salg af en lejlighed kan køber dog medtage én hund eller én kat, såfremt hunden/katten ikke er til gene for de øvrige beboere. Når hunden/katten dør, kan der ikke anskaffes et nyt kæledyr.

##### **Udlejning**

Lejligheden må udlejes jævnfør vedtægterne § 6. Kopi af lejekontrakten skal sendes til bestyrelsens godkendelse.

##### **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.

##### **Drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde, jf. ejendomsdatarapport.

##### **Bevaringsværdi**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 8 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.  
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt



Adresse: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025

gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver  
vedr. bevaringsværdige ejendomme.



Adresse: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                            |     |           |
|-------------------|-----|--------|-------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 16.067 | Kontantpris/udbetaling                          | kr. | 4.695.000 |
| Grundskyld        | kr. | 18.695 | Tinglysningsafgift af skødet                    | kr. | 30.050    |
| Renovation        | kr. | 3.496  | Gebyr til administrator, notering af ejerskifte | kr. | 1.925     |
| Ejerforening      | kr. | 16.338 | I alt                                           | kr. | 4.726.975 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 298    |                                                 |     |           |

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

Ejerudgift i alt 1 år

54.895

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.633 md./ 295.593 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.948 md./ 239.379 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: 10.11.2025  
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst/administrativt  
Tinglyst fordelingstal: 136/1000  
Adm. fordelingstal: 13,60/100  
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 19.03.1913 lbnr. 901132-08 Tillægstekst Dok om hegnspligt  
Nr. 2 lyst d. 07.06.1921 lbnr. 895-08 Tillægstekst Dok om byggelinier  
Nr. 3 lyst d. 18.12.1991 lbnr. 0000818108 Anmærkning anm hæftelser , anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 4 lyst d. 18.12.1941 lbnr. 8182-08 Anmærkning anm hæftelser , anm byrder Tillægstekst Dok om vejret mv Rette lysningsdato er: 18.12.1991  
Nr. 5 lyst d. 31.08.1961 lbnr. 4459-08 Tillægstekst Dok om overkørsel mv  
Nr. 6 lyst d. 19.12.1962 lbnr. 6426-08 Tillægstekst Dok om byggelinier mv  
Nr. 7 lyst d. 13.11.1991 lbnr. 7253-08 Tillægstekst Lokalplan nr. 44  
Nr. 8 lyst d. 14.10.1896 lbnr. 0090113308 BESTILLES PÅ RIGSARKIVET - Tillægstekst Dok om benyttelse af vandet i vandløb til fabriksdrift. (5L756)

Nr. 9 lyst d. 19.03.2010 lbnr. 1000545272 Tillæg til vedtægt tinglyst under 17.11.2016-1007810303  
Nr. 11 lyst d. 17.11.2016 lbnr. 1007810303 Tillæg til vedtægt tinglyst under 19.03.2010-1000545272  
Nr. 12 lyst d. 26.07.2019 lbnr. 1010974174

**Lokalplaner:**

Lokalplan 044  
Lokalplan Bp14

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2022 - 2034

**Kommuneplanramme:**

Kommuneplanramme Rødovre Øst - Dianavej - Aurorave - plannummer 5B11  
Kommuneplanramme Rødovre Øst - Roskildevej - plannummer 5C02  
Kommuneplanramme Rødovre Øst - Annexgårdsvej syd-øst - plannummer 5B2B  
Kommuneplanramme Rødovre Øst - Dianavej syd-vest - plannummer 5B17

**Kommuneplanstrategi:**

Kommuneplan strategi Rødovrestrategi 2020

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Der er garage tilhørende lejligheden.



---

Adresse: Roskildevej 264E, st. th., 2610 Rødovre  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 222L1207  
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 11.11.2025

---

**Standardfinansieringsforbehold:**

**Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

# 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.