



REAL

Plantagevej 51, st. tv., 2610 Rødovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	99
Kontant	4.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.380	Altan	Ja
Byggeår	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **222L1046**

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: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026



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.

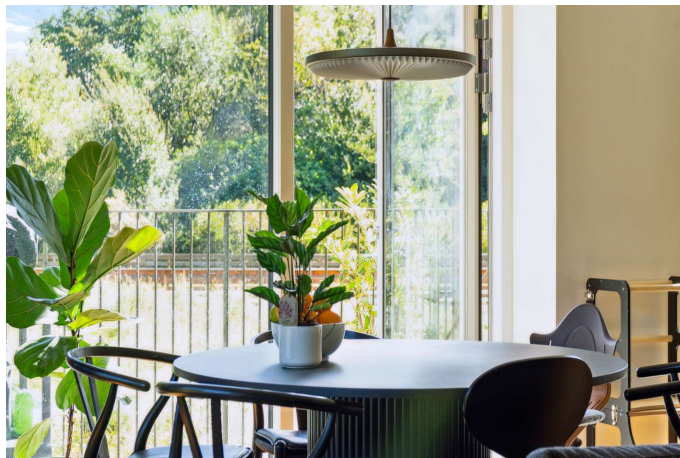
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard



Adresse: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026





Adresse: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026

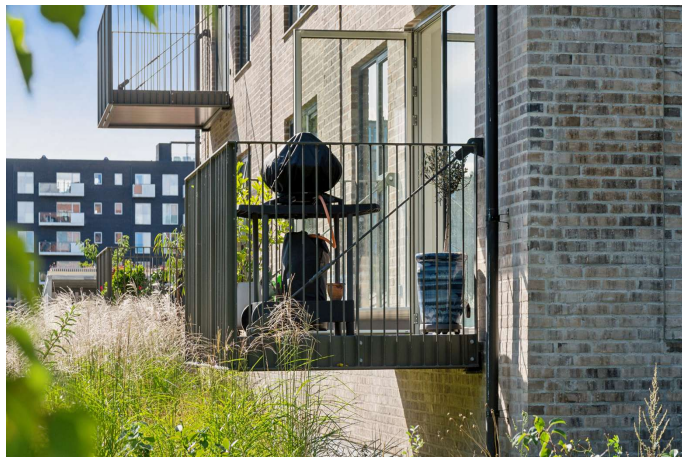
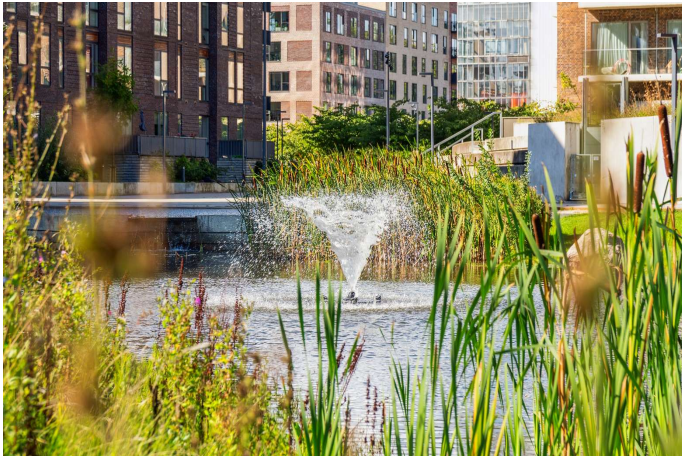




Adresse: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026





Adresse: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026





Adresse: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	Rødovre
Matr.nr.:	10be Rødovre By, Rødovre
BFE-nr.:	100566525
Ejerl. Nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.995.000
Grundværdi:	2.500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.996.000
Grundlag for grundskyld:	2.000.000

Arealer**

Tinglyst areal:	91 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	99 m ²
Heraf andre arealer	8 m ²
BBR-boligareal:	99 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: 28.12.2016 - Grundejerforeningsvedtægt
- Nr. 2: 20.02.2023 - Normalvedtægten fraviges i sin helhed.
- Nr. 4: 20.03.2023 - Deklaration om molokker
- Nr. 5: 20.03.2023 - Deklaration om offentlig adgang gennem porte

Planer

Kommuneplan 4F01 - Rødovre Vest - Korsdalsvej - Fjeldhammervej
Lokalplan 133 - Lokalplan 133 - IrmaByen

Tilbehør:

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

Vi afventer oplysninger fra 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: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Skadeforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforeningens police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.515 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 4.920 for varme

Sælger betaler aconto kr. 7.200 for vand

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.380	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	15.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	28.380	Ejerskifte til EF, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse anslået	kr.	200	I alt	kr.	5.028.850
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	kr.	64.560			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.397 md. / 328.759 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.951 md. / 263.413 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:** Der gøres opmærksom på, at evt. realkreditlåns størrelse reduceres med tinglyst 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: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 2.415.000
Nr. 7: hovedstol kr. 273.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Espeporten
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 91 / 4536
Tinglyst: 91 / 4536
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Ejendommen har en stor fælles tagterasse i opgang 51

Andre forhold af væsentlig betydning

Om anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling.
Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet 2023. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for

indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.
Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Jordforening:

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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring - Caplloyd A/S. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog



Adresse: Plantagevej 51, st. tv, 2610 Rødovre
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 222L1046
Ejerudgift/md.: kr. 5.380

Dato: 05.05.2026

ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysninger om lejligheden

Husdyr:

Jf. administrator er det tilladt at holde almindelige husdyr, forudsat at husdyret ikke er til væsentlig gene for beboerne i de øvrige ejerlejligheder - der henvises til foreningens vedtægter.

Udlejning:

Udlejning er tilladt. Der henvises til vedtægtens § 23, stk. 1 til stk. 4.

Kabel-TV:

Der er hybridnet/kabel-tv i ejendommen. Den enkelte ejer skal selv lave en individuel aftale med Yousee eller en anden udbyder som benytter Yousees kabler.

Parkering:

Ejendommen har parkeringspladser i kælderen, i form af et parkeringslaug med selvstændige vedtægter. Parkeringspladserne medfølger ikke lejligheden, de skal derimod sælges og købes. Købes en parkeringsplads ikke i forbindelse med køb af en lejlighed i E/F Espeporten er det muligt at skrive sig på en venteliste, ved at kontakte administrator efter overtagelse. Der vil i forbindelse med ejerskifte af parkeringsplads blive opkrævet et honorar på 1.650 kr. incl. Moms.

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.