



REAL

Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	181
Kontantpris	5.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.500	Grund m2	662
Byggear	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **357J263**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 357J263
Ejerudgift/md.: kr. 4.500

Dato: 12.12.2025



Beskrivelse:

OMRÅDE:

I det attraktive Strandmarkskvarter udbydes nu denne store familievilla. Gåafstand til både skole og daginstitution. Samme til både busforbindelse og S-tog station Friheden. Få minutters gang fra Frihedens Butikcenter og Frihedens Idrætscenter. Naturen ligger ligeledes i nærheden, hvor både Hvidovre lystbådehavn, stranden og grønne arealer kan nydes.

INDRETNING:

Praktisk vindfang med adgang til pænt gæstetoilet. Stor og rummelig entré. Mellemgang med 2 gode indbyggede skabe med rigtige døre. Pænt køkken med dejlig spiseplads og godt lysindfald. Praktisk bryggers med klinkegulv, skabe og fyr/teknik. Hyggelig opholdsstue med dobbelt udgangsparti til stor og ugenert fliseterrasse med markise. Stor vinkelstue med plads til både spisebord og sofaarrangement. Herfra tillige udgang til terrassen. God 1. sal med repos/fordelingsgang. 2 gode børneværelser med indbyggede skabe. Mindre kontor. Stort soveværelse med indbyggede skabe og dobbelt fransk altan med udsigt til haven. Flisebadeværelse med brusekabine og loftspots.

EJENDOMMEN:

Gedigent opført i røde mursten. Skøn og lukket have med fliseterrasse. Praktisk værksted og vaskerum med ovenlys. Overdækning til opbevaring. Fliseindkørsel med carport og elektrisk låge som kører sidevers så den ikke tager plads. Stort fliseareal med slotsbelægning foran ejendommen.

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.

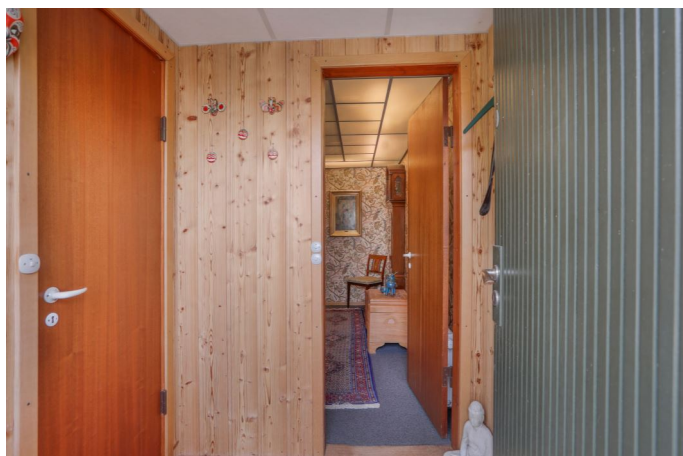
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Bech

Adresse: Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 357J263
Ejerudgift/md.: kr. 4.500

Dato: 12.12.2025



Adresse: Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 357J263
Ejerudgift/md.: kr. 4.500

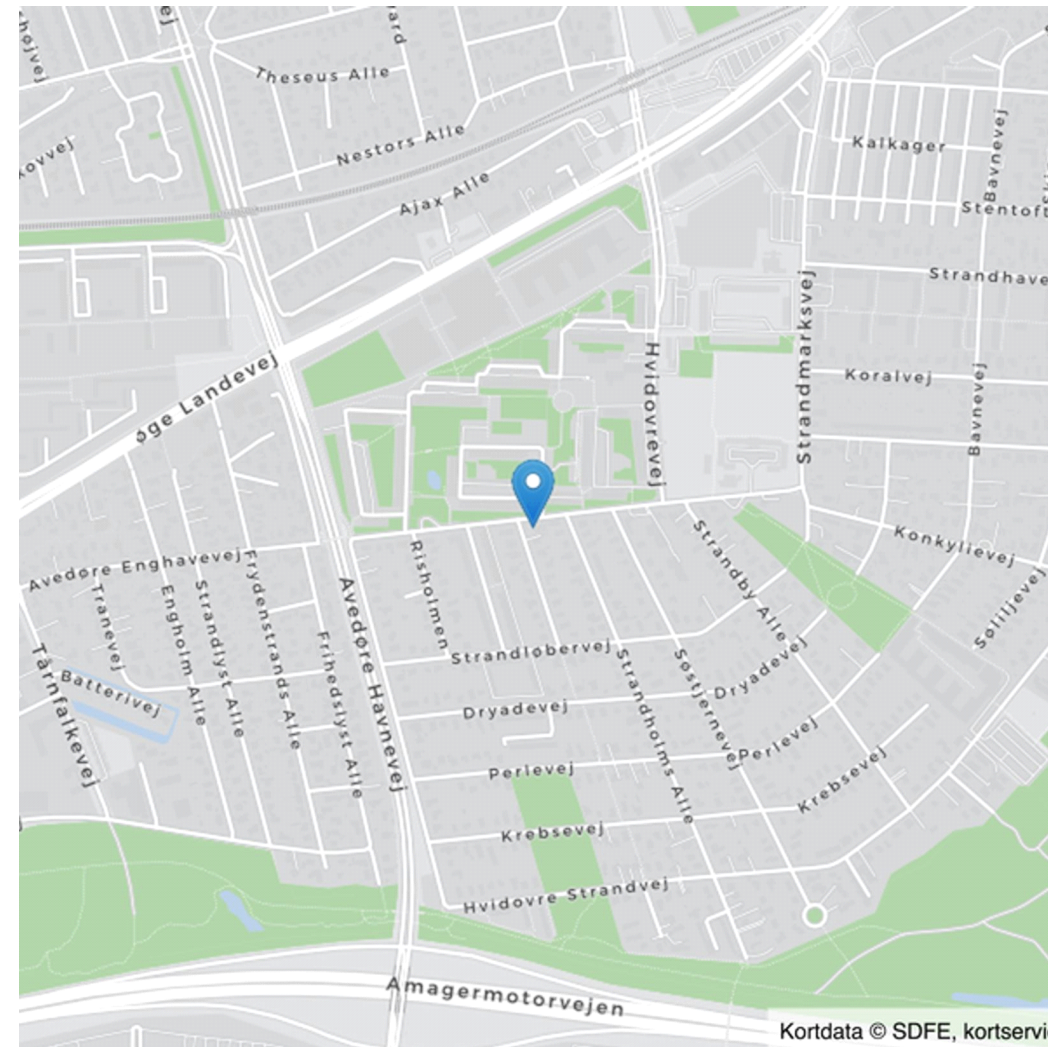
Dato: 12.12.2025



Adresse: Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 357J263
Ejerudgift/md.: kr. 4.500

Dato: 12.12.2025





Adresse: Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 357J263
Ejerudgift/md.: kr. 4.500

Dato: 12.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	14 nk Hvidovre By, Strandmark
BFE-nr.:	2077963
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.809.000 kr.
Grundværdi:	3.899.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.647.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.119.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	662 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	73 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²
Carport:	22 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.09.1945 Dok om veje mv
Nr. 2 lyst d. 05.10.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 3 lyst d. 24.06.1965 Byplanvedtægt nr. 13
Nr. 4 lyst d. 04.09.1984 Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

Planer:

Byplanvedtægt H13
Kommuneplan 2021 (<https://kommuneplan.hvidovre.dk/>)
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 357J263
Ejerudgift/md.: kr. 4.500

Dato: 12.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 75,36 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurennet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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.

Kloakering

Eksisterende kloaktype for området jf. ejendomsdatarapporten er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Adresse: Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 357J263
Ejerudgift/md.: kr. 4.500

Dato: 12.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.701	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	20.275	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	5.455	Ejerskiftegebyr grundejerforening	kr.	200
Grundejerforening	kr.	150	I alt	kr.	5.842.602
Rottebekæmpelse	kr.	400			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

53.994

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.206 md./ 374.467 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.077 md./ 300.927 år v/26,12%

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: 12.12.2025 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: Søstrand Alle 1, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 357J263
Ejerudgift/md.: kr. 4.500

Dato: 12.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Søstrand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Electrolux opvaskemaskine

Zanussi køleskab

Blomberg ovn (IKKE 100% funktionsdygtig)

Electrolux emhætte

Electrolux kogeplade

Siemens vaskemaskine

Hoover tørretumbler

2 stk. Whirlpool fryseskabe

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