



REAL

Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	244
Kontant	6.195.000	Erhverv m ²	35
Ejerudgift	4.737	Grund m ²	902
Byggeår	1953	Energimærke	D

Sagsnr. **211-6140**

RealMæglerne Charles Andersen Ejendomsmæglere & valuarer

Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. +45 36782274 / www.realmaeglerne.dk/2650

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: Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 211-6140
Ejerudgift/md.: kr. 4.737

Dato: 03.05.2026



SPÆNDENDE VILLA MED MASSER AF PLADS OG MASSER AF MULIGHEDER

Fokuspunkter

- Stor bolig med flere afdelinger.
- Velegnet som familiebolig og evt. til flere generationer.
- Tæt på natur, indkøb, offentlig transport, skole, daginstitutioner, sport m.m.
- Delvis åbent køkken-alrum – 3 toiletter.
- Mange kvadratmeter og masser af plads.
- Solceller på taget
- Gedigen bolig, som trænger til opdatering

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: Jan Andersen



Adresse: Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 211-6140
Ejerudgift/md.: kr. 4.737

Dato: 03.05.2026

Rummelig familievilla med skøn have i fuglekvarteret lige ved mågeparken

På Engholm Alle 29 i det sydlige Hvidovre tæt på Mågeparken finder I denne villa fra 1953 på en 905 kvm stor grøn grund.

Den imponerende store rødstensvilla består af 2 etager, og er med sine 279 kvm ideel for den store, aktive familie, eller familien der ønsker at bo flere generationer samlet.

Stueetagen består af en entre med adgang til toilet/bad og en trappe til 1. sal. Endvidere rummelig opholdsstue med udgang til indbygget overdækket terrasse.

I tilknytning til stuen et delvis åbent køkken i lys eg med meget skabsplads. En mellemgang fører til et værelse og en stor gildestue med udgang til have (evt. kan stuen omdannes til 2 værelser), et toilet med håndvask, en sauna og et baderum med bruse ligger i tilknytning til stort kontor/værksted med egen indgang (erhvervsstatus). Endelig er der bryggers/fyrrum.

1. salen byder på 2 store værelser med indbyggede skabe. Badeværelse med kar, et gennemgangsrum til kæmpe stue med udgang til balkon og dejligt soveværelse.

Huset er forsynet med bølgeeternittag, hvor solceller er placeret til produktion af el.

Området

Fra den chaussestensbelagte indkørsel kommer man til carport/indgangsparti og ydermere er der et stort udhus/depotrum i baghaven.

Stor gammel have. I bliver en del af et dejligt kvarter i Hvidovre, tæt på den naturskønne Planetsti, som fører fra Avedøresletten til Strandengen og vandet.

Bussen findes omtrent 400 meter fra hoveddøren, og på cykel eller bil når I også hurtigt butikcenter og idrætsfaciliteter. Engstrandskolen samt daginstitutioner ligger ligeledes i gå- og cykelafstand. Det samme gør sig gældende for Friheden Station, hvorfra S-toget fører jer til Indre By på bare et kvarter.

Pendlerlivet tilgodeses yderligere af let adgang til motorvejen som ligger tæt på boligen.

Et rigtig spændende tilbud med masser af muligheder, der skal opleves.



Adresse: Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 211-6140
Ejerudgift/md.: kr. 4.737

Dato: 03.05.2026





Adresse: Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 211-6140
Ejerudgift/md.: kr. 4.737

Dato: 03.05.2026



Adresse: Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 211-6140
Ejerudgift/md.: kr. 4.737

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 8bx Avedøre By, Avedøre
BFE-nr.: 2158228
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 5.976.000
Grundværdi: 3.601.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.780.800
Grundlag for grundskyld: 2.880.800

Arealer**

Grundareal: 902 m²
Boligareal i alt: 244 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 35 m²
Carport: 31 m²
Udhus: 9 m²

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

* 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: 19.10.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 2: 17.07.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv. Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 09.11.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillige lyst pants-tiftende. samt om forbud mod adg t Strandlystalle og forbindelsessti til Gl. Køgevej

Planer

Lokalplan 407 - For et bolig- og erhvervsområde i Avedøre

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Electrolux. Emhætte mrk. Electrolux. Køleskab mrk. Electrolux. Opvaskemaskine mrk. Miele. Vaskemaskine mrk. Miele. Kummefryser (medfølger uden garanti).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 211-6140
Ejerudgift/md.: kr. 4.737

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 37.100 Forbrug: 22.036 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærkeberegning. Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.
El til opvarmning 38.000 kr.
Overskud fra solceller -900 kr.
I alt 37.100 kr.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 211-6140
Ejerudgift/md.: kr. 4.737

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.382	Kontantpris	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	18.725	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Renovation 2026	kr.	5.280	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.681
Skorstensfejning 2026	kr.	432	I alt	kr.	6.250.731
Rottebekæmpelse 2026	kr.	566	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.		
Husforsikring	kr.	7.463			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.848			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.649 md. / 403.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.035 md. / 324.424 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Engholm Alle 29, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 211-6140
Ejerudgift/md.: kr. 4.737

Dato: 03.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen **Grundejerforening**
Pligt til medlemskab: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Byrde lyst pantstiftende
Der er tinglyst anden hæftelse kr. 1.000,- som skal respekteres.

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Solcelleanlæg

Der er solcelleanlæg på ejendommen.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og jf. ejendomsdatarapport.

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der er registreret fortidsmindebeskyttelseslinje på matriklen jf. ejendomsdatarapport.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet;

- der er registreret 2 overjordiske olietanke i drift - benyttes ikke længere (der fremgår alene en tank fysisk på ejendommen).
 - opvarmningsform fremgår ikke korrekt på BBR.
 - der er registreret 2 bad - aktuelt er der 3 bad
 - der er uoverensstemmelser i arealer;
 - carport registreret på BBR er ikke godkendt af kommunen.
 - del af tagetage er ikke godkendt men indgår i BBR's boligareal
 - toilet/værksted i stueetagen på ca. 27 kvm. er ikke godkendt og indgår ikke i BBR
 - overdækning langs husets nordside er ikke godkendt og fremgår ikke af BBR
 - udhusbygning er ikke godkendt. Del af udhus fremgår af BBR.
- Køber overtager ovenstående forhold og sørger selv for evt. rettelse/registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret, samt evt. konsekvenser heraf og udgifter forbundet hermed.

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

Se flere tilbud på vores hjemmeside : www.realmaeglerne.dk/2650
Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgsprovnu.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.