

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: Ejstrupvej 11, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 872-V976
Ejerudgift/md.: kr. 5.392

Dato: 25.08.2025



Beskrivelse:

Område:

Ejendommen er beliggende i det skønne Hvidovre Nord, centralt beliggende ved Hvidovre Torv, butikscenter og den gamle kirke. Få min. gang fra Præstemoseskolen, børneinstitutioner og den dejlige Vigerslevpark, Hvidovre Station, gode indkøbsmuligheder samt tæt beliggende på Friluftsbadet m.m. Hvidovre kommune har det hele: dejlig lystbådehavn, Hvidovre Stadion, skøjtehal gode indkøbsmuligheder (Hvidovre Stationscenter, Frihedens Stationscenter samt hele Hvidovrevej) og så er der kun ca. 8 km. indtil Rådhuspladsen.

Ejendommen:

Ejendommen er i 2 plan og har puset facader, samt termoruder og sortglaseret tegltag. Ejendommen er fra 1932-2007, den er beliggende på en 776 kvm. grund, med bl.a. flere solterrasser samt stor dobbelt carport og udhus på 15 kvm. Ejendommen fremstår med helt nyt køkken, har nymalet væge og lofter indvendigt, der er laget nye gulve på 1. salen undtaget badeværelset og alle trægulve i stueplan er ny afhøvlet.

Indretning:

Indeholder: Entré med granitgulv og gulvvarme, fint gæstetoilet med gulvvarme, stort køkken/alrum med granitgulv med gulvvarme samt nyt lækkert Vordingborg køkken. I køkkenet er der et dejligt lysindfald i rummet der bl.a. kommer de store ovenlys og så er der udgang til både for- og baghave. Praktisk nyt bryggers med trægulv og egen ind/udgang og gulvvarme samt vaskemaskine og tørretumbler. Stor stue/spisestue med trægulv og trappe til 1. sal. Fint værelse med parketgulv. Stor stue (opr. 2 stuer) med flotte trægulv samt gulvvarme og udgang til haven. Stort værelse (opr. 2 vær.) med parketgulv.

1. sal: repos, kæmpestort badeværelse med både spa og bruseafsnit samt gulvvarme og så er der loft til kip samt Versace fliser. Stue/værelse med parketgulv, værelse med indbygget skab og parketgulv.

Varme:

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: Mick Ottendahl

Adresse: Ejstrupvej 11, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 872-V976
Ejerudgift/md.: kr. 5.392

Dato: 25.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	10 bæ Hvidovre By, Hvidovre
BFE-nr.:	2025391
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1932/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	6.665.000 kr.
Grundværdi:	3.866.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.332.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	776 m ²
Boligareal i alt:	217 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	40 m ²
Udhus:	15 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. 11.09.1923 lbnr. 903748-07 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 7__A10
Nr. 2 lyst d. 18.01.1928 lbnr. 5358-07-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 7__F10

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der medfølger følgende: alle hvidevare der forbindes på ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ejstrupvej 11, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 872-V976
Ejerudgift/md.: kr. 5.392

Dato: 25.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Se i øvrigt Energimærke.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Ejstrupvej 11, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 872-V976
Ejerudgift/md.: kr. 5.392

Dato: 25.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	20.103	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500
Husforsikring	kr.	11.472	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Renovation	kr.	5.940	I alt	kr.	6.846.150
			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		64.708			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.690 md./ 440.283 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.460 md./ 353.521 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: 19.08.2025
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: Ejstrupvej 11, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 872-V976
Ejerudgift/md.: kr. 5.392

Dato: 25.08.2025

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.: Vides ikke