

REAL



## Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>44</b>
Kontant	<b>1.645.000</b>	Værelser	<b>1</b>
Ejerudgift	<b>1.813</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **211-3858**

**RealMæglerne** Charles Andersen Ejendomsmæglere & valuarer

Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. +45 36782274 / [www.realmæglerne.dk/2650](http://www.realmæglerne.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: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026



### Flot og velindrettet 1-vær. lejl. med skøn udsigt

#### FOKUSPUNKTER :

- FANTASTISK UDSIGT IND OVER HELE KØBENHAVN
- SUPER CENTRALT VED S-TOG, FORRETNINGER, SØ OG GRØNNE OMRÅDER,
- EN FIN OG VELDISPONERET INDRETNING,
- RUMMELIGT BADEVÆRELSE M/KAR
- SEPARAT OG FLOT ELEMENTKØKKEN
- DEJLIG ALTAN (BRANDGANG) OG ELEVETORER I EJENDOMMEN
- MEGET LAVE EJERUDGIFTER
- INGEN FÆLLESLÅN OG INGEN HJEMFALDSFORPLIGTELSE

#### 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: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026

---

### **Flot og velindrettet 1-vær. lejl. med skøn udsigt**

Hvis du drømmer om en lejlighed med central beliggenhed, god udsigt og dejligt nærmiljø venter der en helt særlig oplevelse i denne skønne 1-værelses lejlighed på 8. sal !

Du får simpelthen en skøn udsigt ind over hele København – et panorama, der virkelig skal opleves. Du bor højt, lyst og med en udsigt, der ændrer sig med årstiderne. Ud over køb af bolig er der her tale om en investering i livskvalitet.

Lejligheden er beliggende i en attraktiv ejendom lige ved S-togsstation og indkøb, og samtidig tæt på naturen med Rebæk Sø og skovområder, som indbyder til både gå- og løbeture. Cykelturen til Københavns centrum klares nemt, og tager du toget, når du Hovedbanegården på kun 14 minutter.

Boligen er en velindrettet 1-værelses lejlighed på 44 m<sup>2</sup>, perfekt som begynderbolig, til singlen/parret eller som forældrekøb.

Indretningen byder på : Entre med skabe, skøn stor opholdsstue med soveafdeling og udgang til altan (brandgang), rummeligt badeværelse med kar og flot, separat køkken i hvide elementer. Parketgulve og pudsede elementlofter. Opvarmning ved fjernvarme.

Der medfølger pulterrum, og ejendommen tilbyder gode fællesfaciliteter såsom elevator, cykelrum og stort, flot fællesvaskeri. Der er desuden gode parkeringsforhold ved ejendommen. Flot hovedejendom med porttelefon.

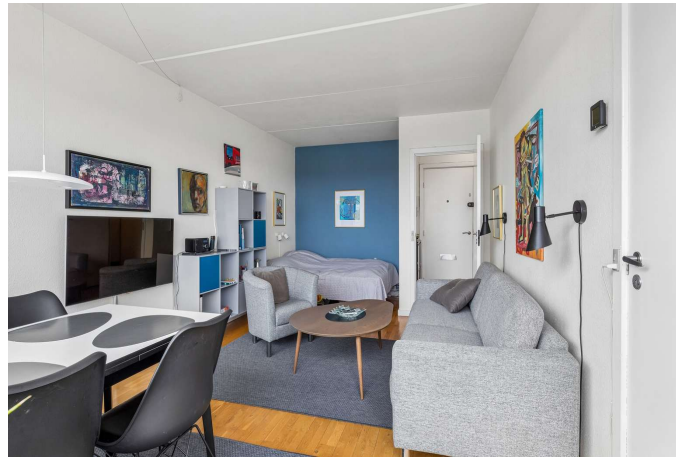
Bredbånd og kabel-TV er indlagt, og der er mulighed for nem tilslutning.

Alt i alt et fantastisk godt tilbud med en beliggenhed og udsigt, der er ret enestående – skal simpelthen opleves!

Adresse: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026

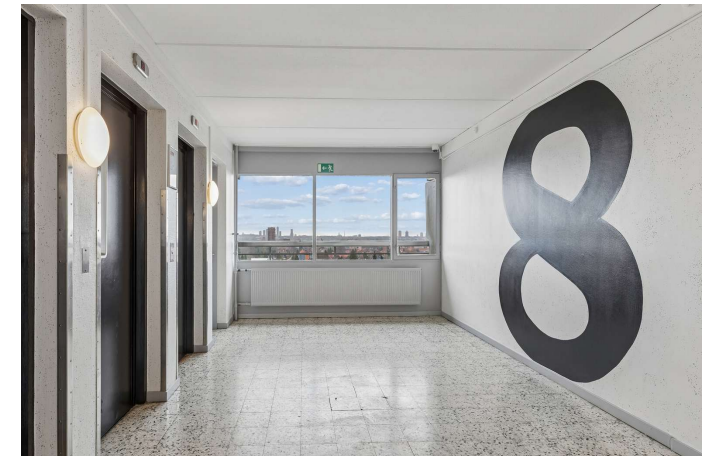




Adresse: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026

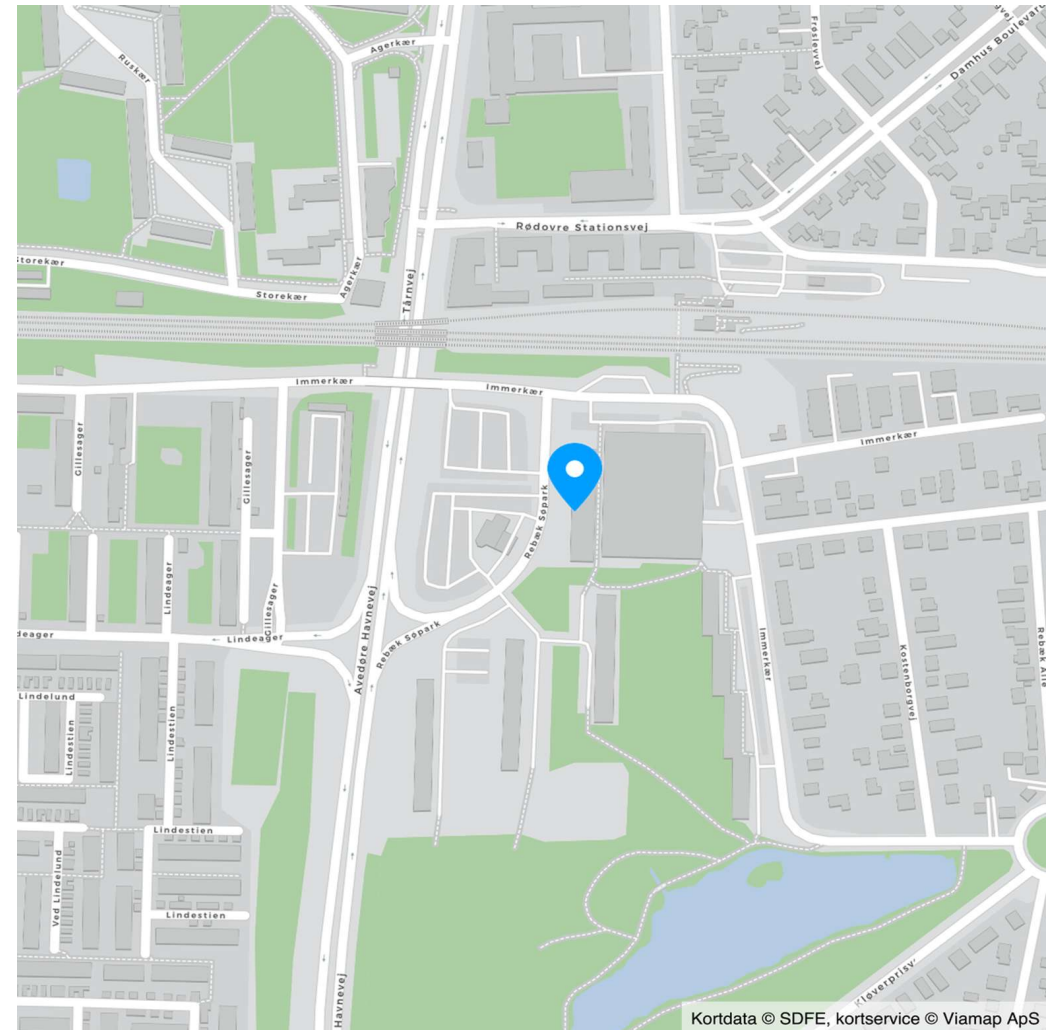
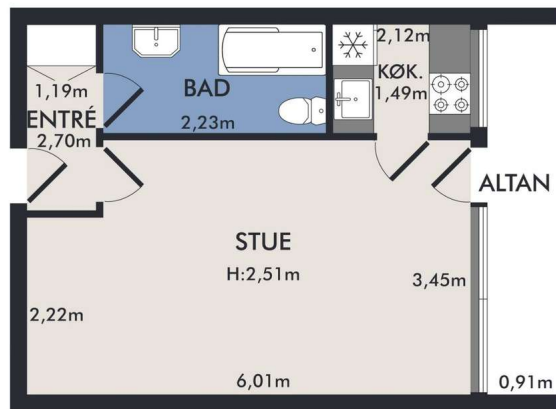




Adresse: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	101a Hvidovre By, Hvidovre m.fl.
BFE-nr.:	216321
Ejerl. Nr.:	132
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	33 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	33 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	44 m <sup>2</sup>

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.234.000
Grundværdi:	764.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	987.200
Grundlag for grundskyld:	611.200

Tilbehør:

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

Kogeplade (Leonard), Ovn (Leonard), Køle/fryseskab (Progress)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.520 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Opvarmning ved fjernvarme. Månedlig a'conto betaling til varme andrager kr. 210,00. Månedlig a'conto betaling til vand andrager kr. 70,00. Køber er bekendt med, at faktisk forbrug kan afvige fra a'contobetaling, og at a'contobetaling vil kunne ændres. Sælger har alene benyttet boligen lejlighedsvist, hvorfor aktuelt forbrug ikke vil være retvisende.

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 salgssopstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.035	Kontantpris	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	3.973	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	12.480	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.825
Rottebekæmpelse	kr.	266	Gebyr til administrator for registrering af ejerskifte	kr.	1.950
			I alt	kr.	1.663.525
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.754			

#### 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.033 md. / 108.393 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.256 md. / 87.076 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: 25.03.2026

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 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med bl.a. 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: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Ejerforening**

Navn: E/F- Rebæk Søpark 3  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 20.000.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: 33 / 15851  
Tinglyst: 33 / 15851  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til 1 loftsrum. Der er adgang til fællesvaskeri (mod betaling), cykelkælder m.m. Gode P-forhold.

**Fællesfaciliteter**

Ejendommen har dørtelefon, elevatorer, kabel-tv m.m.

**Servitutter**

- Nr. 1: 15.09.1915 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 14.01.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 01.11.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 10.01.1964 - Dok om varme og varmtvandsforsyning, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 24.06.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv byrder, hæftelser
- Nr. 6: 24.11.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv påbud m. salg, Om resp se akt
- Nr. 7: 27.07.1966 - Dok om byggelinier mv. Påtegning lyst 19.05.1998(7144)
- Nr. 8: 28.01.1970 - Dok om indskrænkn i antallet af beboere i 330 lejl mv 7\_\_F5
- Nr. 9: 21.11.1970 - anm byrder Dok om bonnaledning samt forbud mod overbygning mv 7\_\_F5
- Nr. 10: 04.05.1976 - Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 5CD Forprioritet
- Nr. 11: 02.09.1982 - Vedtægter for ejerforening foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen, Resp lån i off midler 7\_\_F5

- Nr. 12: 02.05.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 13: 14.08.1991 - Dok om Driftsfællesskab mv 7\_\_DI5 - korrekte dato 01.06.1983-5630
- Nr. 14: 19.05.1998 - Påtegning til servitut lyst den 27.07.1966 (9293) Akt 7\_AVE\_M434
- Nr. 16: 02.09.1982 - 7\_\_F5.
- Nr. 17: 02.09.1982 -
- Nr. 18: 02.09.1982 -
- Nr. 19: 02.09.1982 -
- Nr. 20: 10.03.2025 - Servitut om stærkstrømskabel m.v.

I henhold til deklarationen tinglyst 28. januar 1970 (servitut nr. 8) må antallet af beboere i ejerlejligheden ikke overstige 2.

**Planer**

Kommuneplan 2021  
Kommuneplan 2025 - Forslag  
Lokalplan H16 - Område ved Avedøre Havnevej, Præstemosen og jernbanen  
Temalokalplan 205A - Spillehaller

Spildevandsplan  
Kloakopland - 123b

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet  
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."

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og (i følsomt indvindingsom-

---

Adresse: Rebæk Søpark 3, 8. 819, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 211-3858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 01.04.2026

---

råde) jf. ejendomsdatarapport.

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

#### Ejerforeningen

Der må forventes en jævn stigning i fællesydelse på minimum 3-5 % årligt til imødegåelse af almindelige prisstigninger og eventuelt opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

#### Antennebidrag

Der er i salgsoptillingens ejerudgifter ikke regnet med antennebidrag. Via ejerforeningen er der mulighed for at modtage YouSee's grundpakke til en månedlig udgift på f.t. kr. 311,00.

Omkostningen er ikke medtaget i ejerudgiften, da der ikke er medlemspligt, jf. gældende lovgivning. Oprettelsesgebyr til YouSee andrager pt. kr. 599,- iht. YouSee's prisliste.

Husdyrhold tilladt: Ja, mod forudgående tilladelse til hund eller kat.

Udlejning tilladt: Ja.

# 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

Se flere tilbud på vores hjemmeside : [www.realmaeglerne.dk/2650](http://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 salgspåværende.

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.