

REAL



## Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>51</b>
Kontant	<b>2.245.000</b>	Værelser	<b>1</b>
Ejerudgift	<b>2.781</b>		
Byggeår	<b>1976</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **211-3864**

**RealMæglerne** Charles Andersen Ejendomsmæglere & valuarer

Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. +45 36782274 / [www.realmaeglerne.dk/2650](http://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: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026



### Flot og indflytningsklar lejlighed på 51 kvm. i Hvidovre.

I smuk rødstens ejendom tilbagetrukket fra Hvidovrevej, finder man denne dejlige, lyse og rummelige lejlighed på 51 kvm.

#### Detaljer

- Mulighed for opdeling – evt. 2 værelser
- Flot og moderne bad samt køkken
- Smukke parketgulve
- Fjernvarme
- Eget kælderrum
- Fælles vaskeri og cykelkælder
- Tag og vinduer er udskiftet (3-lags termoruder)
- Gode parkeringsmuligheder
- Indflytningsklar

#### 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: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026

---

### **Skøn og velindrettet lejlighed på 51 kvm., centralt i Hvidovre.**

Drømmer du om en rummelig og indflytningsklar bolig med en attraktiv beliggenhed? Her får du en stor og veldisponeret 1-værelses lejlighed på hele 51 m<sup>2</sup> – med mulighed for at etablere en opdeling, så du evt. kan skabe et ekstra værelse.

Lejligheden ligger super centralt i Hvidovre, hvor du har alt lige ved hånden: indkøb, hyggelige caféer og nem adgang til offentlig transport.

Boligen er placeret på 1. sal i en velholdt rødstensejendom fra 1976 med en sund og veldrevet ejerforening. Ejendommen byder på et hyggeligt gårdmiljø med borde og bænke – perfekt til afslapning på solrige dage. Derudover får du gode parkeringsforhold, eget kælderrum, cykelkælder og adgang til fælles vaskeri.

Indenfor mødes du af en indbydende entré med garderobeplads. Det stilrene køkken fremstår lyst og moderne med hvide elementer, mens badeværelset imponerer med flotte fliser, bruseniche, væghængt toilet og håndklædevarmer – en lille oase i hverdagen.

Lejlighedens hjerte er den store, lyse og vestvendte opholdsstue med smukt parketgulv og et fantastisk lysindfald. Her er der rigelig plads til både soveområde og hyggelig opholdsafdeling – et fleksibelt rum, der kan tilpasses dine behov.

Boligen fremstår flot og indflytningsklar og er ideel til studerende, singler eller det unge par, der ønsker en central base tæt på byen.

#### **Området**

Beliggenheden er både attraktiv og praktisk med kort afstand til indkøb, caféer og grønne områder. Du har blot ca. 15 minutters gang til både Åmarken S-Station og Friheden S-Station, hvorfra S-toget hurtigt bringer dig til København på cirka 14–16 minutter. Området byder desuden på gode skoler, institutioner og sportsfaciliteter – alt, hvad du behøver i en travl hverdag.



Adresse: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026

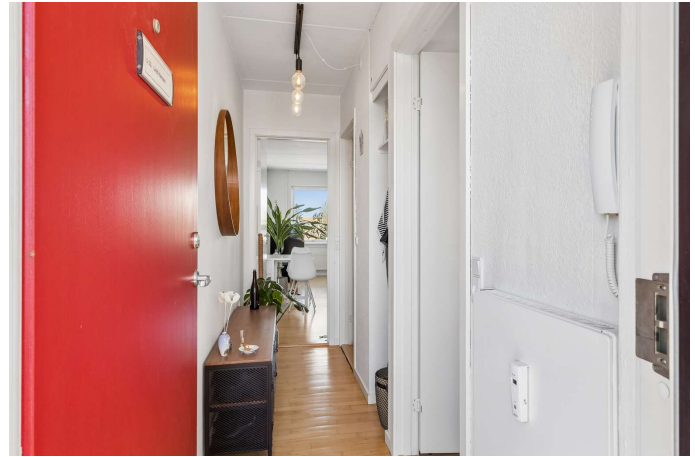




Adresse: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026



Adresse: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026

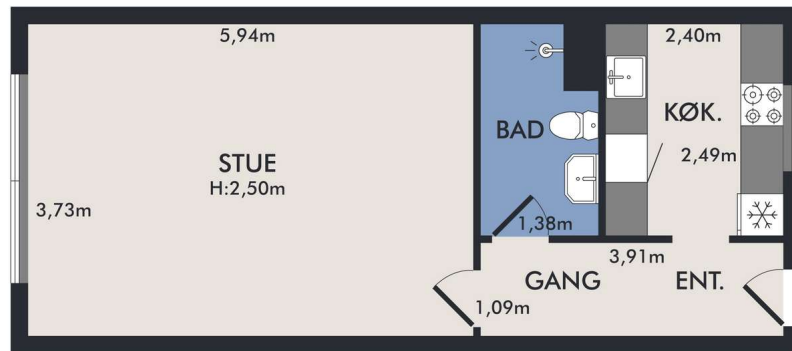




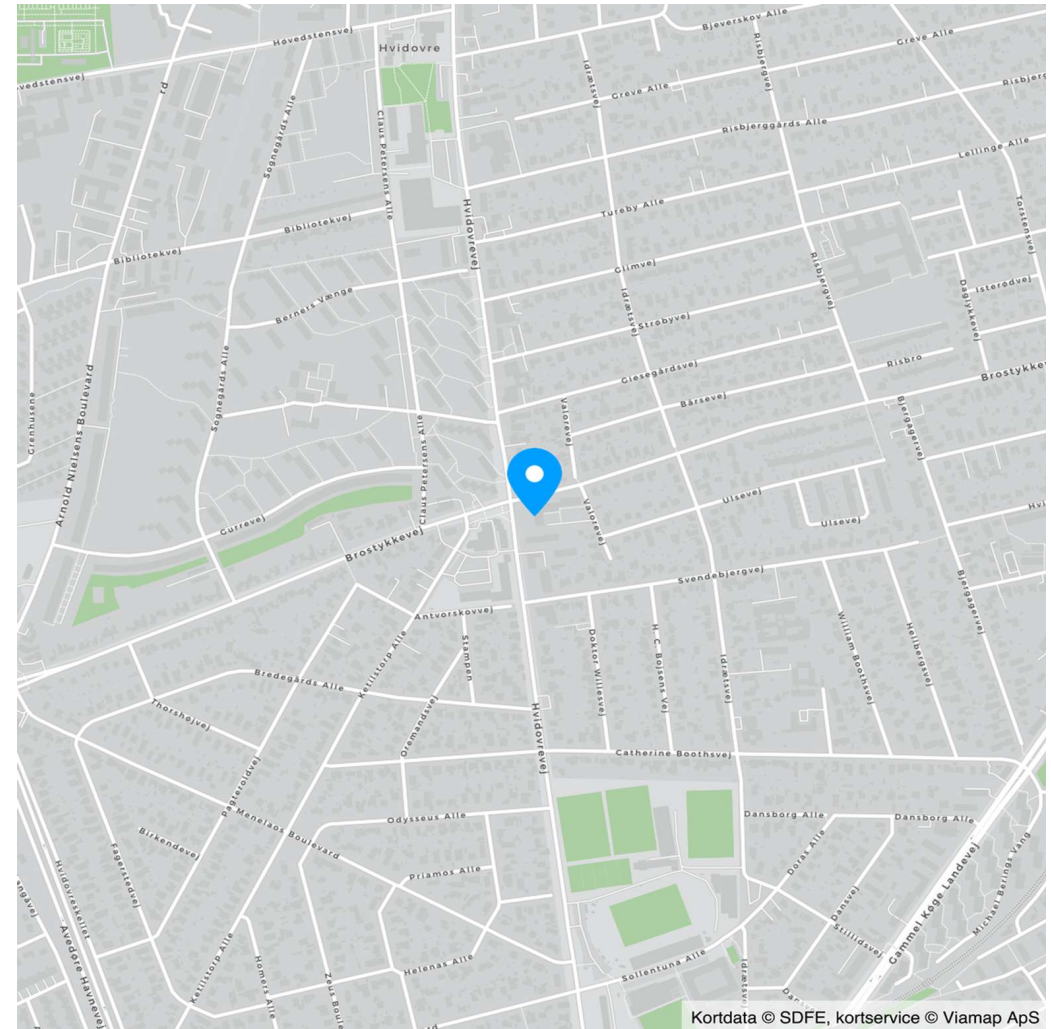
Adresse: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
 Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	20et Hvidovre By, Strandmark
BFE-nr.:	228010
Ejerl. Nr.:	32
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.588.000
Grundværdi:	1.247.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.270.400
Grundlag for grundskyld:	997.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	43 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	43 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	51 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade, Køle/fryseskab (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector  
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.: 6.247 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves pt. kr. 500,- varme pr. måned. Forbrug er individuelt og en afvigelse af det oplyste, må derfor forventes.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.479	Kontantpris	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	6.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Fællesudgifter	kr.	18.156	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	1.728	EF - ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Administration vindueslån	kr.	240	I alt	kr.	2.266.675
Rottebekæmpelse	kr.	279			

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. 33.366

**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/nettoyldelse 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.232 md. / 146.784 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.827 md. / 117.922 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 **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke forventes opnået, grundet 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: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026

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. 12: hovedstol kr. 746.400  
Nr. 13: hovedstol kr. 35.600

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Vindueslån	18.147	31.12.2024

**Ejerforening**

Navn: E/F Hvidovrevej 275 m.fl.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 17.200 i form af Vedtægter - skal forhøjes med kr. 4.300.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 43 / 2596  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Lejligheden har brugsret til 1 depotrum.

**Fællesfaciliteter**

Fællesvaskeri.

**Servitutter**

- Nr. : 01.05.2026 -
- Nr. 1: 23.01.1862 - Dok om strandsynsforretning -
- Nr. 2: 02.06.1869 - Dok om strandsynsforretning -
- Nr. 3: 11.01.1905 - Dok om vejret mv
- Nr. 4: 17.06.1914 - Dok om vejret mv
- Nr. 5: 26.02.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 04.03.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
- Nr. 7: 11.11.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT 7\_\_ET20
- Nr. 8: 23.10.1974 - Dok om vejret mv SE AKT 7\_\_ET20
- Nr. 9: 20.02.1975 - Dok om underjordisk kabler og kabelskabe mv, Ikke til hinder for priorite-

ring SE AKT 7\_\_ET20

- Nr. 11: 08.10.2012 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Hvidovrevej 275 mf. , Hvidovre.Indledning, formål, medlemskab og hæftelser.

**Planer**

Kommuneplan 3C1 - Brostykkevej/Hvidovrevej Øst  
Lokalplan 001 - Lokalplan for facader og skiltning langs Hvidovrevej og område  
Lokalplan H9 - Område ved Brostykkevej, Gl. Køge Landevej, Idrætsvej og Hvidovrevej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplaner:  
H10 - Område langs Hvidovrevej  
H9 - Område ved Brostykkevej, Gl. Køge Landevej, Idrætsvej og Hvidovrevej  
001 - Lokalplan for facader og skiltning langs Hvidovrevej og område

Kommuneplan:

Hvidovre Kommuneplan 2021 -  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_10822280\\_1649660247468.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10822280_1649660247468.pdf)

Forslag; Kommuneplan 2025 -

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11924903\\_1756708384857.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11924903_1756708384857.pdf)

Kommuneplanramme; 3B43, 3C1

Kommuneplanstrategi:

Det bæredygtige forstadsliv - [https://dokument.plandata.dk/70\\_3100351\\_1467814588882.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_3100351_1467814588882.pdf)

Planstrategi 2019 - [https://dokument.plandata.dk/70\\_9704874\\_1593589376700.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9704874_1593589376700.pdf)

Hvidovrestrategien - [https://dokument.plandata.dk/70\\_11331613\\_1731583479647.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11331613_1731583479647.pdf)

Spildevandsplan



Adresse: Hvidovrevej 275, 1. 13, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 211-3864  
Ejerudgift/md.: kr. 2.781

Dato: 01.05.2026

Kloakopland - 102

### **Andre forhold af væsentlig betydning**

#### **Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren**

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

### **Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser 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.

### **Husdyrhold**

Det er tilladt at holde én hund pr. husstand. Det er ikke tilladt at lufte hunden på ejendommens fællesarealer, og hunden må ikke være til gene for de øvrige ejere. Ved gentagne indikationer og beviser for, at en specifik hund er til gene for ejendommens øvrige beboere, kan bestyrelsen påbyde, at ejeren må skille sig af med hunden. Det er tilladt at holde én indendørs huskat. Der henvises til vedtægter.

### **Udlejning**

Udlejning til familie i lige op- og nedstigende linje kan ske i ubegrænset tid efter skriftlig orientering til bestyrelsen. Er lejeren til gene for de øvrige beboere i ejendommen skal lejeaftalen efter skriftligt påkrav bringes til ophør. Der henvises til vedtægter.

### **Kommende vedligeholdelsesarbejder i ejerforeningen**

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejerforeningen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

### **Ejerforening - forslag generalforsamling 2026**

Der gøres opmærksom på, at der til generalforsamling 2026 i ejerforeningen er stillet forslag om stigning i fællesudgifter på 3%. Der afventes referat og vedtagelse.

# 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 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.