



REAL

Borrisvej 31, 2650 Hvidovre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	5.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.952	Grund m ²	788
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **211-6166**

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: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026



Dejlig 1-plansvilla i fredeligt og børnevenligt kvarter

- FOKUSPUNKTER:

- 1-plansvilla fra 1963 på 112 kvm.
- Beliggende på stor grund i fredeligt kvarter
- Indrettet med stue og 3 værelser
- Rummeligt køkken, som evt. kan åbnes til stuen
- Lækkert badeværelse med bruseniche
- Askeparketgulve og pudsede lofter
- Dejlig grund på 788 kvm. med ugenert, vestvendt baghave
- Overdækket terrasse, carport og udhus.

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: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026

Velholdt familievilla med skøn, ugeneret have og attraktiv beliggenhed

Denne hyggelige villa har været i samme families eje gennem næsten 60 år og har dannet rammen om generationers hverdag, familieliv og gode minder. Nu er tiden kommet til, at nye ejere kan overtage stafetten og skabe deres egen historie i disse trygge og velfungerende rammer. Her får I en bolig med sjæl, charme og masser af muligheder for at sætte jeres eget præg og indrette efter egne ønsker og behov.

Beliggenheden er særdeles attraktiv i et roligt og børnevenligt kvarter uden gennemkørende trafik. Området er kendetegnet ved trygge stisystemer til skole, institutioner og fritidsaktiviteter, hvilket gør hverdagen nem og bekvem for børnefamilien. Samtidig er der kort afstand til indkøbsmuligheder, offentlig transport, idrætsfaciliteter og grønne rekreative områder. Med S-toget når man Københavns Hovedbanegård på blot 17 minutter, hvilket giver en ideel kombination af fredelige omgivelser og nem adgang til storbyens mange tilbud.

Huset er opført i 1963 i klassiske gule mursten med bølgeeternittag og rummer 112 veludnyttede kvadratmeter. Planløsningen er gennemtænkt og funktionel med et indbydende vindfang med garderobe samt en central fordelingsgang, der binder boligen naturligt sammen.

Hjertet i huset er den rummelige og lyse opholdsstue, hvor store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor. Herfra er der direkte udgang til en kvalitetsfuld, overdækket terrasse med murede læmure – et oplagt sted at nyde sommerens lange aftener i læ og private omgivelser. Terrassen fortsætter naturligt ud til den skønne, lukkede og helt ugenerte vestvendte have, hvor solen kan nydes dagen igennem, og hvor både leg, afslapning og hyggelige sammenkomster kan udfolde sig.

Boligen byder desuden på et godt soveværelse med indbyggede skabe samt to regulære værelser, ligeledes med faste skabe. Badeværelset fremstår lyst og funktionelt med bruseniche og behagelig gulvvarme.

Det store køkken med spiseplads giver gode muligheder for både hverdagens måltider og hyggelige stunder omkring bordet, mens det praktiske bryggers med vaskefaciliteter bidrager til en velfungerende hverdag. Herudover findes et fyrrum med naturgasfyr.

Huset fremstår med flotte askeparketgulve og pudsede lofter, som understreger boligens klassiske og tidløse udtryk.

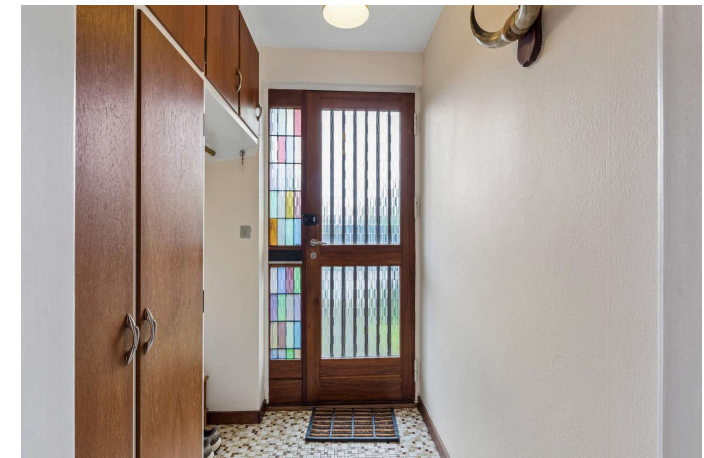
Til ejendommen hører desuden carport med port samt et integreret udhus med gode opbevaringsmuligheder. Den 788 m² store grund giver masser af plads til leg, boldspil, haveprojekter og udeliv for hele familien.

Her får I en velholdt og indflytningsklar bolig med en attraktiv beliggenhed, skønne udearealer og et solidt fundament for det gode familieliv – både nu og mange år frem.

Adresse: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026



Adresse: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026



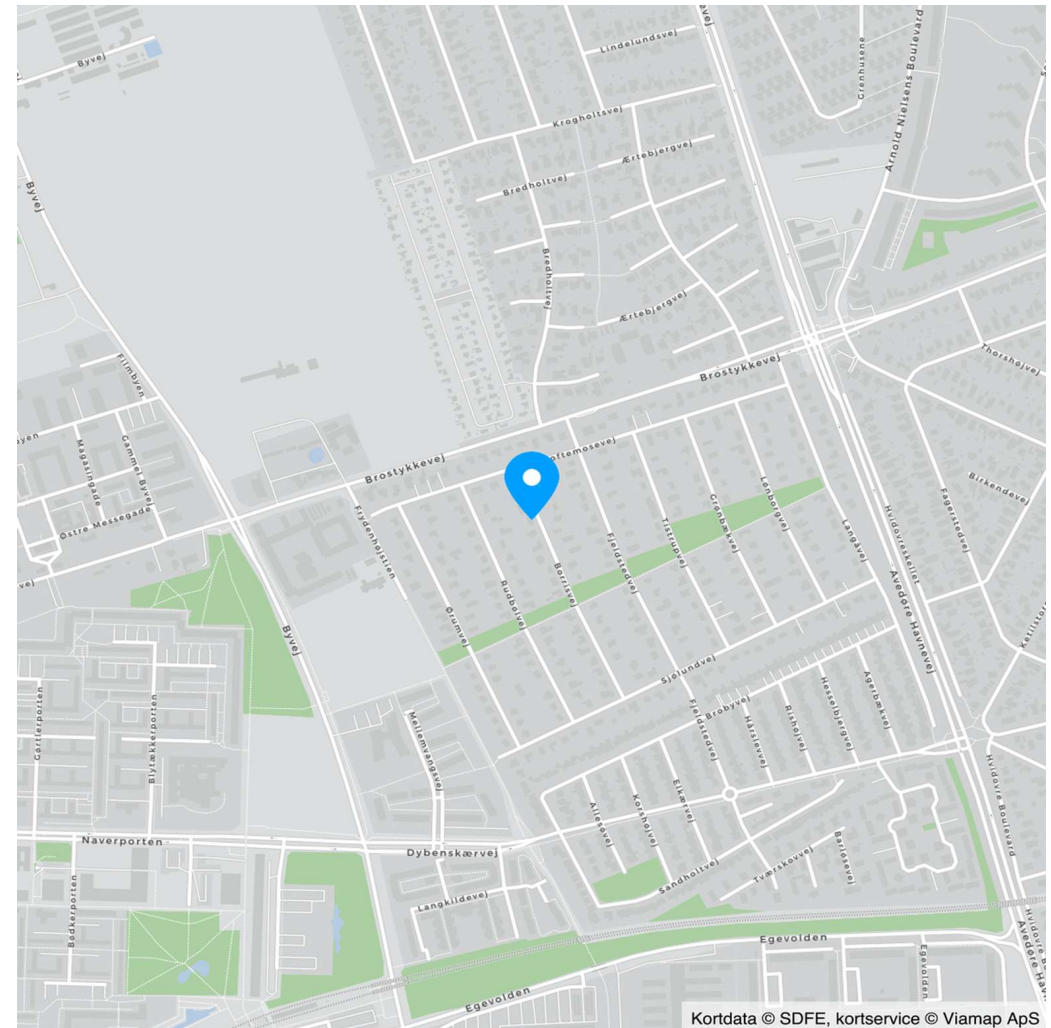
Adresse: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 10cd Avedøre By, Avedøre
BFE-nr.: 2158549
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963

Arealer**

Grundareal: 788 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Carport: 22 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.737.000
Grundværdi: 3.480.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.989.600
Grundlag for grundskyld: 2.784.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.03.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

Lokalplan 462 - Boligområdet Toftegården

Tilbehør:

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

Komfur: Voss 4 til 5 år gammel - Køleskab: 15 år gammel - Vaskemaskine: Blomberg 3 år gammel. jf. oplysninger fra arvingerne. Opvaskemaskine medfølger tillige men er defekt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se policen hvad forsikringen ikke dækker

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Kommune & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2021
Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Toftegården
Plan - Toftegården
Plan - Det bæredygtige forstadsliv
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Hvidovrestrategien
Kloakopland - 311

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.247	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	18.096	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Grundejerforening	kr.	600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring - Anslået	kr.	7.500	Indskud til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	431	I alt	kr.	5.739.696
Renovation 2026	kr.	5.555	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. 47.429

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.104 md. / 385.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.801 md. / 309.612 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Borrisvej 31, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 211-6166
Ejerudgift/md.: kr. 3.952

Dato: 01.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Toftegården

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 salgsprovenu.

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.