



REAL

Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	90
Købspris	1.819.722	Værelser	3
Boligydelse	5.546	Byggeår/ombygget	1912/1952
Forbrugsafh. udgift	1.000	Energimærke	C

Sagsnr. **211-8546**

RealMæglerne Charles Andersen

Ejendomsmæglere & valuarer / Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. 36782274 / www.realmaeglerne.dk/2650

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
Boligydelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

3-VÆRELSES ANDELSBOLIG PÅ 90 KVM. I SMUK RENOVERET EJENDOM I AVEDØRELEJREN.

Fokuspunkter:

- Skøn og fredelig beliggenhed i grønne omgivelser.
- Tæt på forretninger, s-station og busser
- Umiddelbart ved Vestvolden og nær Køge Bugt Strandpark
- Historisk ejendom med fjernvarme, dørtelefon, fællesvaskeri, gæstelejlighed, kabel-tv., internet
- Charmerende, lys og højloftet lejlighed
- Opholdsstue i forbindelse med åbent køkken
- Badeværelse med bruse, gulvvarme og vaskemaskine
- Solid og veldrevet andelsboligforening med styr på økonomien
- God finansiering og lav boligafgift

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
Boligydelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025

SUPER CHARMERENDE OG ALDELES SKØN 3-VÆRELSES ANDELSLEJLIGHED PÅ 90 KVM – MED LAV BOLIGAFGIFT!

Velkommen til denne fantastisk dejlige, lyse og velindrettede 3-værelses andelslejlighed på 90 kvm – en ægte boligperle beliggende i stueetagen af en smuk og præsentabel rødstensejendom i et velfungerende og økonomisk sundt andelsboligfællesskab. Her får du både historisk sjæl, moderne komfort og en rolig beliggenhed i et af områdets mest stemningsfulde kvarterer.

Lejligheden er placeret i en tidligere militær belægningsbygning, som i 2001 blev nænsomt omdannet til moderne boliger. Her mødes charme, historie og funktionalitet på fineste vis.

Lejligheden indh : Indbydende entré med god plads til overtøj, lys og rummelig opholdsstue med åben forbindelse til et HTH-elementkøkken – perfekt til både hverdag og hyggelige middage med venner. Herudover skønt soveværelse med gode skabe og roligt udtryk, dejligt ekstra værelse, der kan bruges som børneværelse, kontor eller gæsteværelse og endelig et lækker badeværelse med bruseniche og gulvvarme, så komforten er i top året rundt.

Overalt mødes du af trægulve, generøs loftshøjde og charmerende småsprossede vinduer, der giver et skønt lysindfald og masser af atmosfære.

Ejendommen byder desuden på fællesvaskeri, gæstelejlighed, fjernvarme, dørtelefon, internet og kabel-tv. Uden for døren findes et pragtfuldt og grønt gårdmiljø, der indbyder til hyggelige grillaftener, samvær og ro under åben himmel

Det er tilladt at holde ét husdyr, mens det ikke er tilladt at ryge indendørs.

Her bliver du nabo til Zentropa Film, Nimbus Film, vandrehjem, museer, hyggelige restauranter og børneinstitutioner – alt sammen omgivet af historiske og bevaringsværdige bygninger med en helt særlig atmosfære. Beboerne i Avedøreljren har adgang til grundejerforeningens fælleslokaler i "Smedjen". Kan også lejes til arrangementer.

Beliggenheden er desuden ideel med nem adgang til offentlig transport, gode indkøbsmuligheder og grønne oaser som Vestvolden, der inviterer til gåture, løb og frisk luft i naturskønne omgivelser.

Kort sagt en super charmerende, veldisponeret og aldeles skøn andelslejlighed med lav boligafgift – perfekt til dig, der ønsker sjæl, kvalitet og ro midt i et levende og historisk kvarter.

Billig boligafgift kun kr. 5.475 pr. måned.
Internet kr. 71 pr. måned.
A'conto varme kr. 1.000 pr. måned.
A'conto vand kr. 320 pr. måned.

Besigtigelse efter aftale.

NB.

Igangværende andelsboligforeningsprojekt.

I andelsboligforeningen er vedtaget et projekt omfattende udskiftning af de sidste oprindelige vinduer i de 2 gamle længebygninger. Andelsboligforeningen finansierer udgiften ved optagelse af fastforrentet realkreditlån, hvilket vil medføre en månedlig huslejestigning på kr. 261 for denne lejlighed. Huslejestigningen iværksættes, når arbejderne er afsluttet og stigningen er ikke medregnet i den i salgopstillingen anførte boligafgift.

Adresse: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
Boligydelse/md.: kr. 5.546

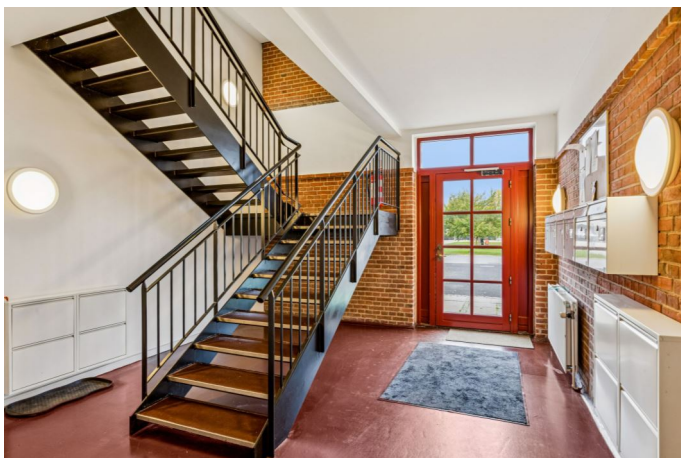
Dato: 14.11.2025



Adresse: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
Boligydelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025

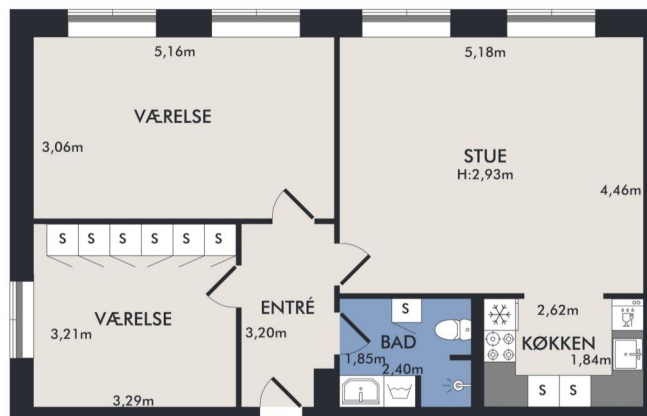


Adresse: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

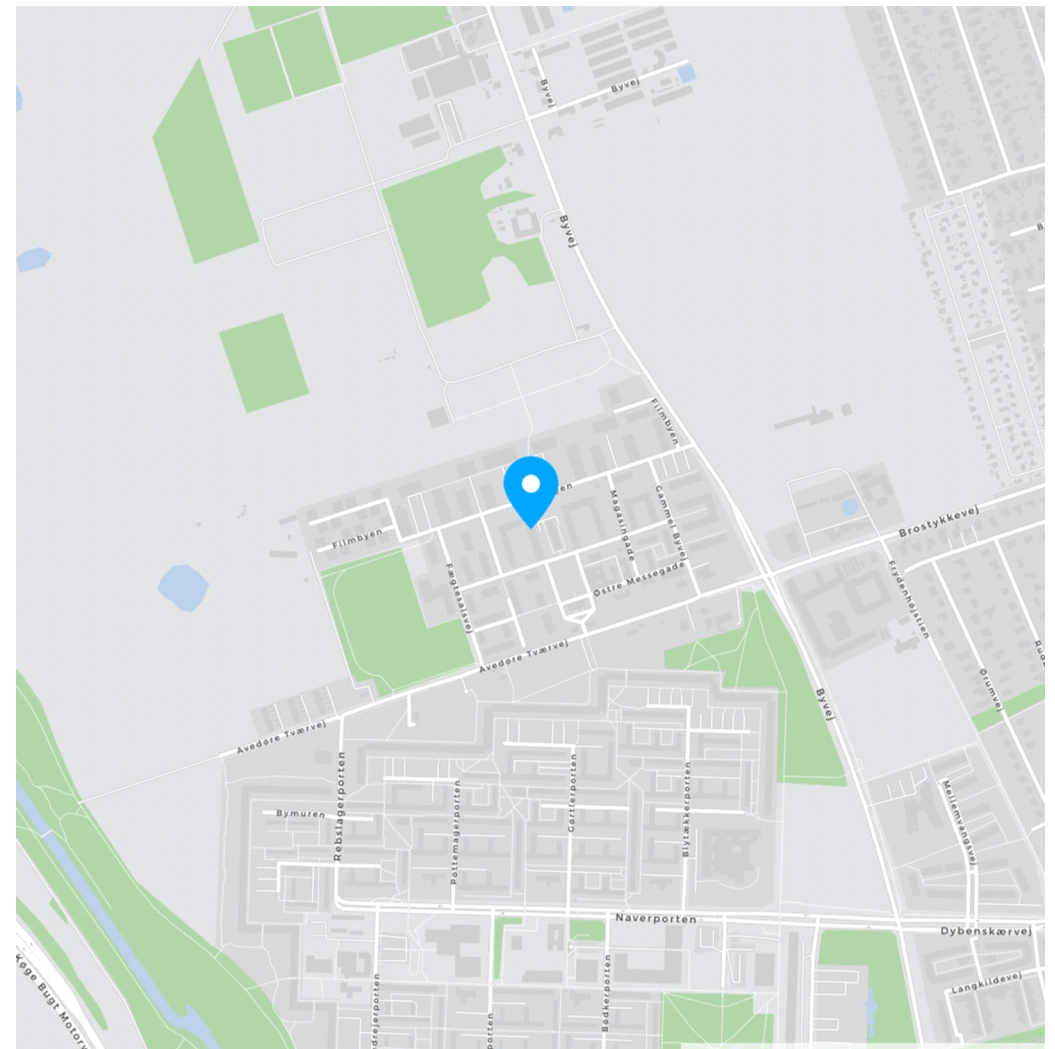
Sagsnr.: 211-8546
Boligydelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
Boligydelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 2 ct Avedøre By, Avedøre
BFE-nr.: 8646181
Opført/ombygget år: 1912/1952
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2021
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 115.000.000
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 90 m²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Se tingbogsudskrift

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 7
Fordelingstal vedr. formuen: 240900/10779800
Fordelingstal vedr. boligafgift: 240900/10779800

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Hårde hvidevarer, persienner og 6-fløjet skab i soveværelse kr. 5.200.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
Boligydelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: a'conto for 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Opvarmning ved fjernvarme. Det oplyses, at de månedlige a'contobetaling for varme for lejligheden er kr. 1.000, og at de månedlige a'contobetaling for vand på lejligheden er kr. 320,00. Køber har fået udleveret seneste varme- og vandregnskab. Køber er bekendt med, at der kan være afvigelser mellem faktisk forbrug og oplyste a'contobetaling, ligesom a'contobetaling vil kunne ændres. Forholdene er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Se tingbogsattest

Andre forhold af væsentlig betydning:

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



Adresse: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
 Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
 Boligydelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.791.597
Forbedringer	kr.	30.225
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	2.100
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.819.722
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 1.819.722

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	5.200
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	1.824.922

Boligydelse:

Boligafgift, jf. seneste	kr.	65.696
årsregnskab		
Internet	kr.	852

Boligydelse i alt pr. år	kr.	66.548
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	5.546

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	1.819.722
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	6.866
Andel af vurderingshonorar	kr.	2.350
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.875
Gebyr til administrator, ansl.	kr.	3.975

I alt kr. 1.839.788

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.819.722
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	761.522
Teknisk pris	kr.	2.581.244



Adresse: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
Boligydelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej 1 hund pr. lejlighed tilladt

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf:
Der henvises til side 6

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

1 loftsrum.

Adgang til gårdareal med cykelskur, græsplæne m.m.
Mulighed for benyttelse af fællesvaskeri og gæstelejlighed mod betaling.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit,	Rentetilpasning		10.729.000	8.459.816	1	2047	Ja indtil 01-07-2027	Ingen	Regnskab
Nordea Kredit,	Kontantlån		24.266.249	20.147.035	1,09	2047	Nej	Ingen	Regnskab
Nordea Kredit,	Obligationslån		4.392.000	4.392.000	4	2055	Ja indtil 01-07-2035	Ingen	Regnskab

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Køberne indtræder i forpligtelserne overfor andelsboligforeningen og er bekendte med andelsboligforeningens gæld, herunder belåning af ejendommen, bankgæld samt kassekredit m.m. Der henvises i øvrigt til regnskabet for andelsboligforeningen.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Vestre Kvartergade 8, st. mf., 2650 Hvidovre
Købspris: kr. 1.819.722

Sagsnr.: 211-8546
Boligyldelse/md.: kr. 5.546

Dato: 14.11.2025

Større instandsættelsearbejder:

Igangværende andelsboligforeningsprojekt.

Der er vedtaget udskiftning af de sidste oprindelige vinduer i de 2 gamle længebygninger. Udskiftningen er i gang. Andelsboligforeningen optager fastforrentet afdragsfrit kreditforeningslån til finansiering heraf. Efter færdiggørelse vil boligafgiften stige med 4,76%, svarende til en månedlig stigning for denne lejlighed på kr. 261. Stigningen er ikke medregnet i den i salgsopstillingen anførte boligafgift.

Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

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.