



REAL

Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	83
Kontant	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.859	Altan	Ja
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **211-3865**

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: Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

Dato: 20.08.2026



Dejlig 3-vær. med altan og elevator

Denne lejlighed vil uden tvivl opfylde de fleste krav til en 3-værelses lejlighed.

Umiddelbart ved Rebæk Sø, meget centralt for forretninger og kun 3 min gang fra S-togstation, hvorfra turen til Københavns Hovedbanegård kan klares på 14 min.....

FOKUSPUNKTER :

- Ejendom med elevator, fjernvarme, dørtelefon, fællesvaskeri, cykelrum, kabel-tv, ,
- Lejligheden har stor, anvendelig, glasinddækket, vestvendt altan på 5 kvm.
- Rummeligt køkken med spiseplads
- Stort badeværelse med kar
- Opholdsstue, soveværelse og værelse
- Mange praktiske skabe i entre og soveværelse
- Parketgulve og termovinduer.
- Super lys og velindrettet lejlighed med god udsigt
- Gratis parkering med p-licens
- Veldrevet ejerforening.

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 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

Dato: 20.08.2026

Skøn og velindrettet 3-vær lejlighed på 83 kvm med altan og elevator

Velkommen til denne lyse, indbydende og særdeles velindrettede lejlighed, som byder på masser af plads, komfort og en attraktiv beliggenhed tæt på både natur og byliv.

Lejligheden åbner med en rummelig entré med gode opbevaringsmuligheder i flere skabe. Herfra er der adgang til boligens øvrige rum, som alle fremstår lyse og funktionelle. Den store, vestvendte opholdsstue danner boligens naturlige samlingspunkt med et skønt lysindfald og god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig, lukket og glasinddækket vestvendt altan på 5 m², hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes det meste af året.

Soveværelset er lyst og rummeligt med indbygget skab, mens det ekstra værelse giver mange anvendelsesmuligheder – perfekt som børneværelse, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

Køkkenet er funktionelt indrettet med masser af skabs- og bordplads, hvidevarer samt hyggelig spiseplads, hvor hverdagens måltider kan nydes i rolige omgivelser. Badeværelset fremstår praktisk med badekar.

Beliggenheden er særdeles attraktiv lige ved den idylliske Rebæk Sø, hvor grønne områder, stisystemer og naturoplevelser ligger lige uden for døren. Samtidig er der kort afstand til indkøb, offentlig transport og hverdagens øvrige fornødenheder. Fra Rødovre Station er der kun ca. 14 minutters transport til Københavns Hovedbanegård, hvilket gør boligen ideel for både pendlere og bymennesker.

Ejendommen er veldrevet, velholdt og fremstår særdeles præsentabel. Den er opført i 1966 i klassiske gule mursten med tagpap og opvarmes via fjernvarme. Varmebidrag udgør kr. 580,00 a conto pr. måned.

Til lejligheden hører eget kælderrum samt adgang til en række attraktive fællesfaciliteter, herunder elevator, vaskeri, cykelrum og gode parkeringsforhold. Ejendommen er desuden udstyret med dørtelefon og tilsluttet kabel-tv, hvor grundpakken er inkluderet i den oplyste ejerudgift (kan fravælges).

Boligen har flotte parketgulve, og samtlige vinduer er udskiftet og forsynet med energibesparende termoruder, hvilket bidrager til både komfort og energieffektivitet.

Her får du en skøn bolig med en attraktiv kombination af lys, plads, natur og bynær beliggenhed – en lejlighed der skal opleves ved selvsyn.

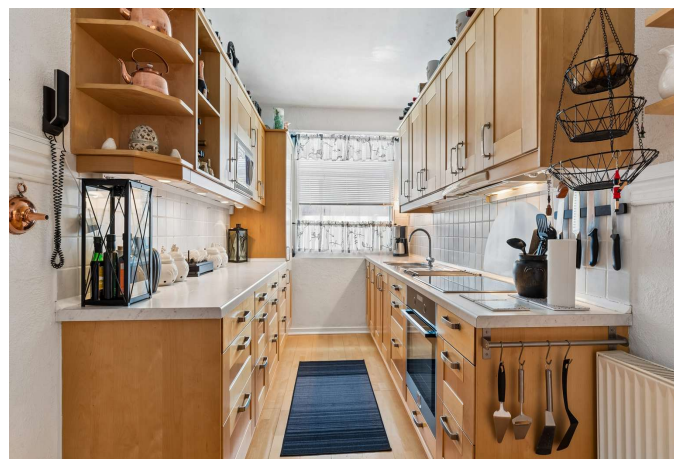
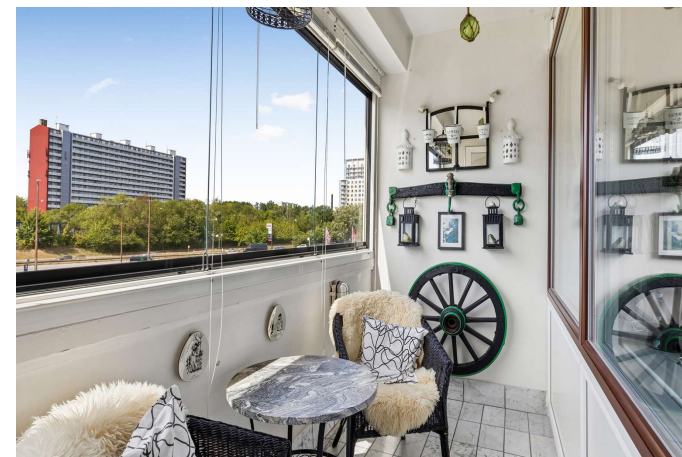
Kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

NB ! I ejerforeningen er vedtaget et projekt omfattende istandsættelse af tag, tagrender, tag-nedløb, fugning af murværk m.m., hvor denne lejligheds andel er opgjort til ca. kr. 89.637, som enten skal betales kontant eller ejeren kan vælge at deltage i et fælleslån med løbetid 7 år og en forventet månedlig ydelse på kr. 1.346. Ydelsen er ikke indeholdt i de anførte ejerudgifter, da den først opkræves, når arbejderne er udført - forventeligt i foråret 2028.

Adresse: Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

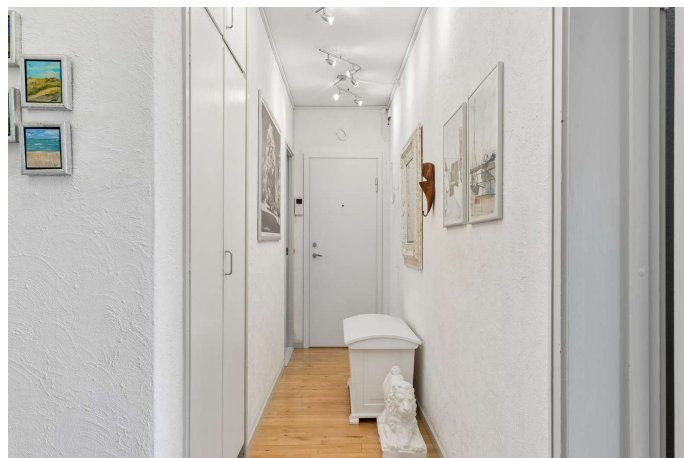
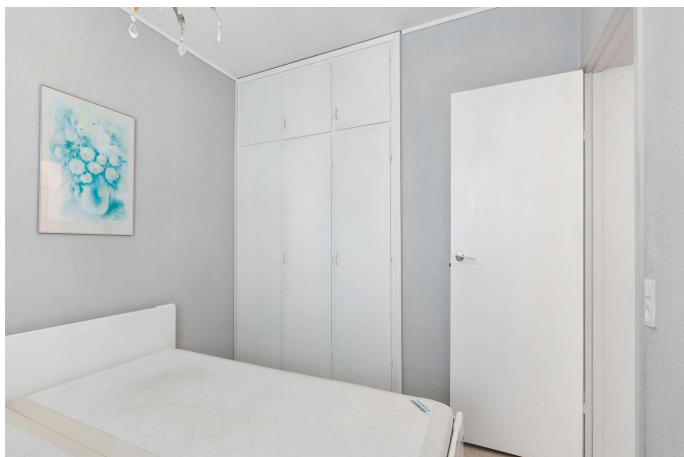
Dato: 20.08.2026



Adresse: Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

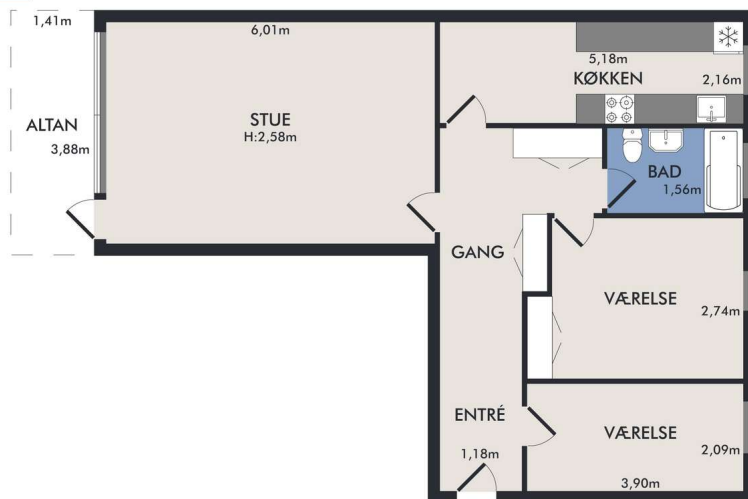
Dato: 20.08.2026



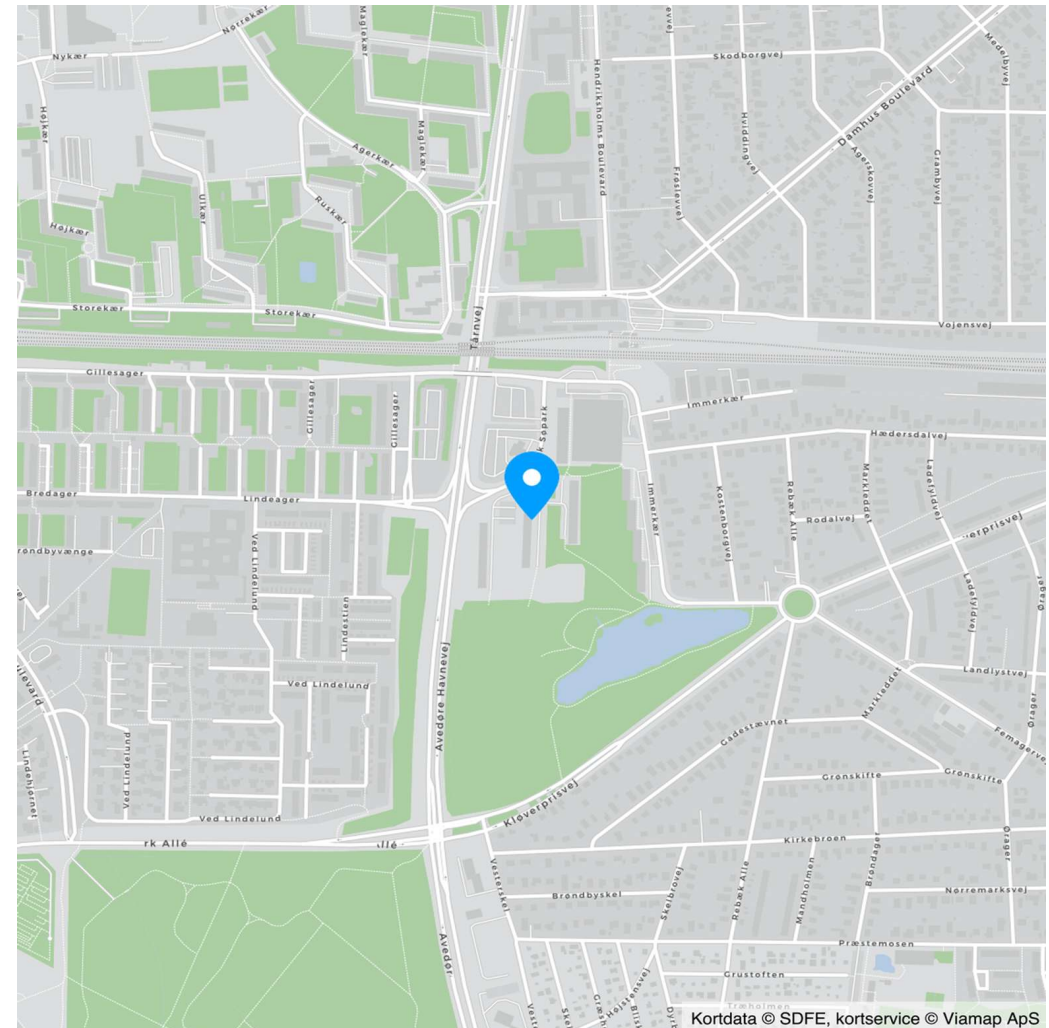
Adresse: Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

Dato: 20.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

Dato: 20.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 5cd Hvidovre By, Hvidovre m.fl.
BFE-nr.: 222889
Ejerl. Nr.: 30
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.352.000
Grundværdi: 1.558.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.881.600
Grundlag for grundskyld: 1.246.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 77 m²
- Heraf tinglyst boligareal 77 m²
BBR-boligareal: 83 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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 Gorenje, Kogeplade Whirlpool, Emhætte Whirlpool, Mikroovn Whirlpool, Køle/fryseskab Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

Dato: 20.08.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.960 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.960 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 5.124 , svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

Dato: 20.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.596
Grundskyld	kr.	8.102
Rottebekæmpelse 2026	kr.	338
Fællesudgifter	kr.	24.291
Kabel-tv	kr.	3.984

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
I alt	kr.	3.522.175

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. 46.310

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.116 md. / 229.391 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.358 md. / 184.299 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: 31.07.2026

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:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med 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 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

Dato: 20.08.2026

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. 14: hovedstol kr. 20.000
Nr. 15: hovedstol kr. 461.000
Nr. 16: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		22.07.2026

Ejerforening

Navn: E/F Rebæk Søpark 7-25 v/Nord Ejendomsadministration ApS Pelle Marker
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 20.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 77 / 16634
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Lejligheden har brugsret til 1 depotrum # 102

Fællesfaciliteter

Ejendommen har elevator, dørtelefon, cykelkælder, fællesvaskeri (mod betaling), haveanlæg og gode p-forhold.

Servitutter

- Nr. 1: 13.01.1892 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 30.07.1928 - Dok om færdselsret til vejene på "Hendriksholm" OBS. Flere forskellige rettigheder og forskellige rettighedshavere
- Nr. 3: 22.10.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 4: 14.01.1958 - Dok om Hovedregnvandsanlæg, adgangsret for kommunen, forbud mod bebyggelse mv, Vedr 5CF
- Nr. 5: 10.01.1964 - Dok om varme og varmtvandsforsyning, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 24.06.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv byrder, hæftelser
- Nr. 7: 24.11.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv påbud m. salg, Om resp se akt

- Nr. 8: 27.07.1966 - Dok om byggelinier mv. Påtegning lyst 19.05.1998(7144)
- Nr. 9: 23.06.1967 - Dok om Underjordiske kabler, Ikke til hinder for prioritering 7__CD5
- Nr. 10: 04.05.1976 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5CD Forprioritet
- Nr. 11: 18.07.1983 - Vedtægter for ejerforening hæftelser 7__CD5
- Nr. 12: 14.08.1991 - Dok om Driftsfællesskab mv 7__DI5 - korrekte dato 01.06.1983-5630
- Nr. 13: 19.05.1998 - Påtegning til servitut lyst den 27.07.1966 (9293) Akt 7_AVE_M434

Planer

Lokalplan 502A
Lokalplan H16 - Område ved Avedøre Havnevej, Præstemosen og jernbanen

Kommune- & spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2021
Plan - Rebæk Sø
Plan - Rebæk Søpark
Plan - Det bæredygtige forstadsliv
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Hvidovrestrategien
Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?
Kloakopland - Lindelund syd
Kloakopland - 123b
Vedtaget: Lindelund syd

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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



Adresse: Rebæk Søpark 9, 2. th, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 211-3865
Ejerudgift/md.: kr. 3.859

Dato: 20.08.2026

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

Kommende projekt i ejerforeningen

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

I ejerforeningen er vedtaget et projekt omfattende istandsættelse af tag, tagrender, tagnedløb, fugning af murværk m.m. Denne lejligheds andel er forventelig anslået til kr. 89.637,- med forventet månedlig ydelse anslået til kr. 1.346,-. Beløbet skal betales kontant eller ejeren kan vælge at deltage i et fælleslån med løbetid 7 år samt oplysning om forventet månedlig ydelse hertil. Ydelsen er ikke indeholdt i de anførte ejerudgifter, da den præcise andel først kendes og opkræves, når arbejderne er udført - forventeligt i sommeren 2027.

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

Udlejning

Ja, der henvises til vedtægternes § 15.

Husdyr

Ja, mod forudgående tilladelse til hund eller kat. - Se dokumenter på sagen omkring husdyrsøgning og husdyrregler

Fejl & mangler i lejligheden

Elkogeplade i køkken er defekt

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.