

REAL



Rebæk Søpark 3, 15. 1509., 2650 Hvidovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	61
Kontantpris	1.825.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.597	Altan	Ja
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **211-3855**

RealMæglerne Charles Andersen

Ejendomsmæglere & valuarer / Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rebæk Søpark 3, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

FOKUSPUNKTER :

- UOVERTRUFFEN UDSIGT OVER KØBENHAVNS VESTEGN
- SUPER CENTRALT VED S-TOG, FORRETNINGER, SØ OG GRØNNE OMRÅDER,
- EN FIN OG VELDISPONERET INDRETNING MED GODE, REGULÆRE RUM,
- RUMMELIGT BADEVÆRELSE M/KAR
- SEPARAT KØKKEN
- DEJLIG ALTAN (BRANDGANG) OG ELEVETORER I EJENDOMMEN
- MEGET LAVE EJERUDGIFTER
- INGEN FÆLLESLÅN OG INGEN HJEMFALDSFORPLIGTELSE
- TRÆNGER TIL ISTANDSÆTTELSE

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, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 14.01.2026

Drømmer du om at sætte dit eget præg på din bolig?
Hvis du kan lide at male og give gulve nyt liv, venter her en helt fantastisk mulighed!

På 15. sal får du en vanvittig skøn udsigt ud over hele Københavns Vestegn – et panorama, der virkelig skal opleves. Du bor højt, lyst og med en udsigt, der ændrer sig med årstiderne.

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 2-værelses lejlighed på 61 m², perfekt som begynderbolig, til singlen/parret eller som forældrekøb.

Indretningen byder på : Entre, praktisk walk-in closet, vestvendt og skøn opholdsstue med udgang til altan (brandgang), dejligt soveværelse, rummeligt badeværelse med kar, separat køkken. 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 sjældent udbydes – den skal simpelthen opleves!

Adresse: Rebæk Søpark 3, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

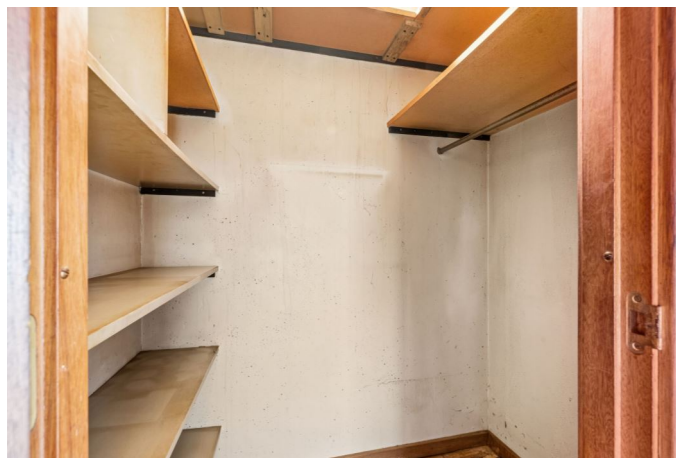
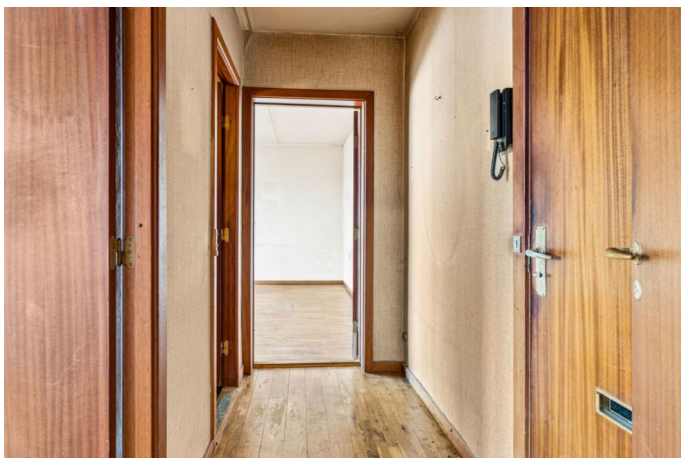
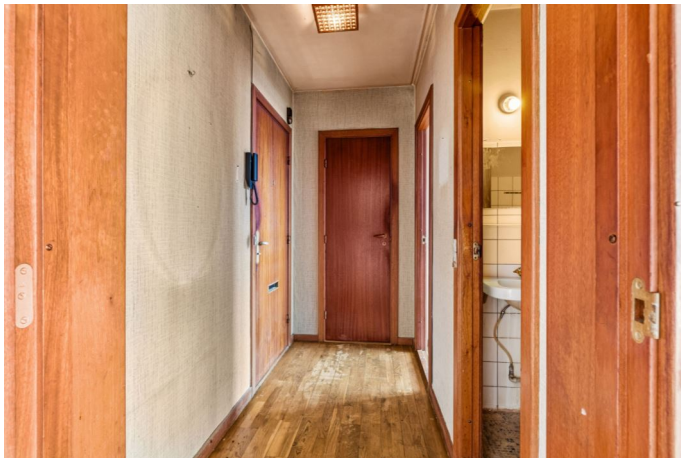
Dato: 14.01.2026



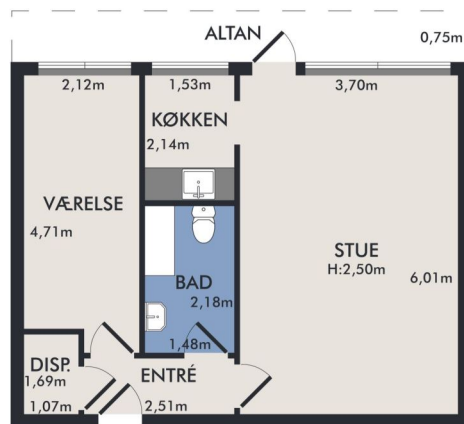
Adresse: Rebæk Søpark 3, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

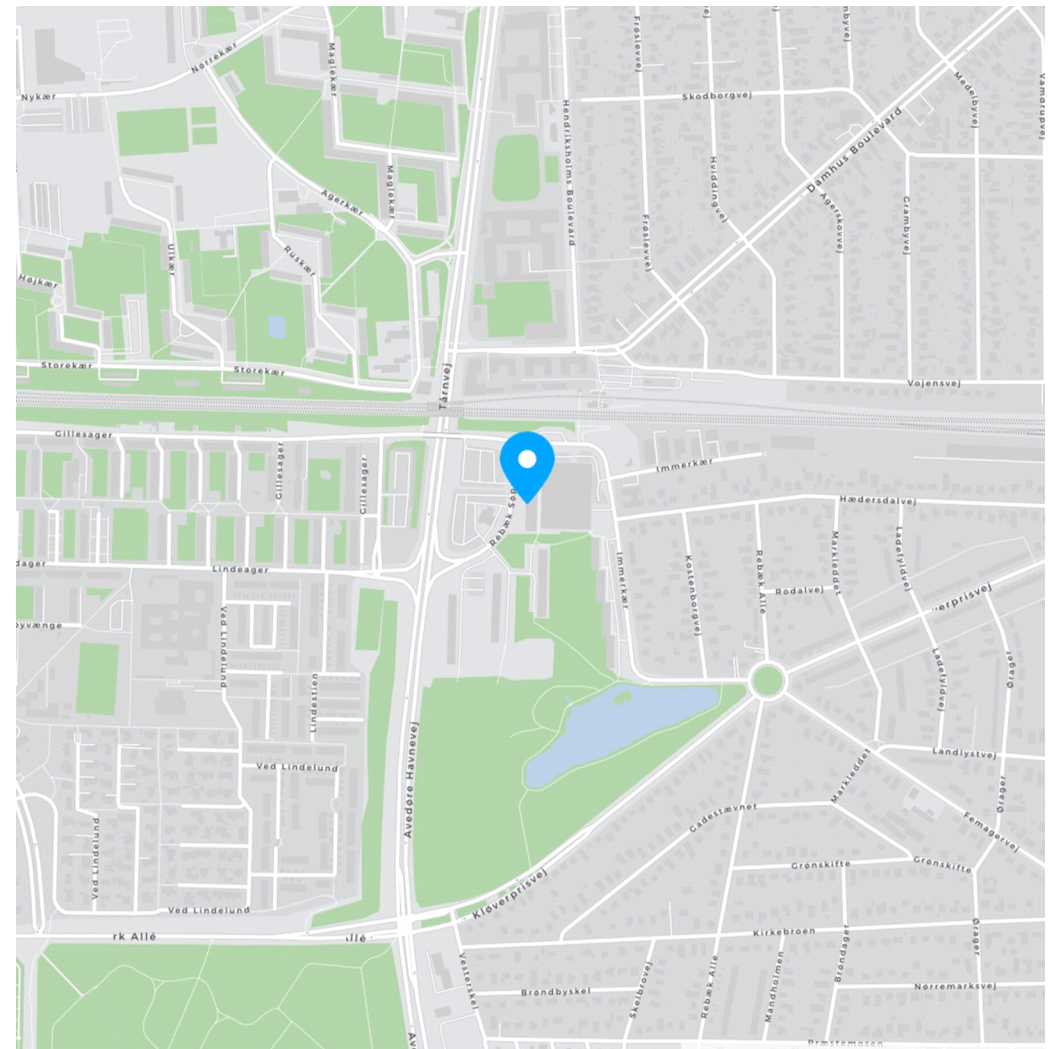
Dato: 14.01.2026



Dato: 14.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Rebæk Søpark 3, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	101 a Hvidovre By, Hvidovre m.fl.
BFE-nr.:	217159
Ejl.nr.:	276
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	49 m ²
- heraf boligareal:	49 m ²

BBR-boligareal:	61 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.674.000 kr.
Grundværdi:	1.058.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.339.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	846.400 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rebæk Søpark 3, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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."

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og (i følsomt indvindingsområde) jf. ejendomsdatarapport.

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.

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 salgsoptstillingens 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Opvarmning ved fjernvarme. Varmeudgift kr. 600,00 a'conto pr. måned. Vandudgift kr. 90,00 a'conto pr. måned. Køber er bekendt med, at faktisk forbrug kan afvige fra a'contobetaling, og at a'contobetaling vil kunne ændres.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Rebæk Søpark 3, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.830	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.825.000
Grundskyld	kr.	5.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.850
Ejerforening	kr.	18.531	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.125
Rottebekæmpelse	kr.	297	Gebyr til administrator	kr.	1.950
			I alt	kr.	1.847.925
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		31.160			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.802 md./ 117.619 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.915 md./ 94.978 år v/25,60%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 12.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 14.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 49/15851
Tinglyst fordelingstal: 49/15851
Adm. fordelingstal: 49/15851
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
H16 - Område ved Avedøre Havnevej, Præstemoen og jernbanen

Kommuneplan:

Hvidovre Kommuneplan 2021 - https://dokument.plandata.dk/11_10822280_1649660247468.pdf

Forslag; Kommuneplan 2025 - https://dokument.plandata.dk/11_11924903_1756708384857.pdf

Kommuneplanramme; 1B1, 1C1, 1C16, 1C17, 1C18
Forslag Kommuneplanramme; 1B1, 1C1, 1C16, 1C17, 1C18

Kommuneplanstrategi:

Det bæredygtige forstadsliv - https://dokument.plandata.dk/70_3100351_1467814588882.pdf

Planstrategi 2019 - https://dokument.plandata.dk/70_9704874_1593589376700.pdf
Hvidovrestrategien - https://dokument.plandata.dk/70_11331613_1731583479647.pdf
Forslag:
Planstrategi 2023 - https://dokument.plandata.dk/70_11285378_1700575305112.pdf

Spildevandsplan

Kloakopland - 123b

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 15.09.1915 lbnr. 1045-07 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 7__A5
Nr. 2 lyst d. 14.01.1958 lbnr. 161-07 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 7__F5
Nr. 3 lyst d. 01.11.1962 lbnr. 5640-07-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 7__DM5
Nr. 4 lyst d. 10.01.1964 lbnr. 158-07 Tillægstekst Dok om varme og varmtvandsforsyning, Resp lån i off midler Filnavn: 7__CC5
Nr. 5 lyst d. 24.06.1965 lbnr. 3051-07 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Anmærkning byrder, hæftelser Filnavn: 7__CC5
Nr. 6 lyst d. 24.11.1965 lbnr. 5433-07 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv påbud m. salg, Om resp se akt Filnavn: 7__F5
Nr. 7 lyst d. 27.07.1966 lbnr. 3070-07 Tillægstekst Dok om byggelinier mv. Påtegning lyst 19.05.1998(7144) Filnavn: 7__F5
Nr. 8 lyst d. 28.01.1970 lbnr. 410-07 Tillægstekst Dok om indskrænkn i antallet af beboere i 330 lejl mv AKT 7__F5
Nr. 9 lyst d. 21.11.1970 lbnr. 5360-07 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bonnaledning samt forbud mod overbygning mv AKT 7__F5



Adresse: Rebæk Søpark 3, 15. 1509., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 211-3855
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 14.01.2026

Nr. 10 lyst d. 04.05.1976 lbnr. 4058-07 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5CD Forprioritet
Filnavn: 7__F5
Nr. 11 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening foreningen af
ejerlejlighedsejere i ejendommen, Resp lån i off midler AKT 7__F5
Nr. 12 lyst d. 02.05.1990 lbnr. 3389-07 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 7__F5
Nr. 13 lyst d. 14.08.1991 lbnr. 6983-07 Tillægstekst Dok om Driftsfællesskab mv KORREKT AKT 7__DI5 -
korrekte dato 01.06.1983-5630 Filnavn: 7__F5
Nr. 14 lyst d. 19.05.1998 lbnr. 7144-07 Tillægstekst Påtegning til servitut lyst den 27.07.1966 (9293)
Oprindelig tinglyst den 27.07.1966-9392 Akt 7_AVE_M434 Filnavn: 7__F5
Nr. 15 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07 AKT 7__F5.
Nr. 16 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07
Nr. 17 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07
Nr. 18 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07
Nr. 21 lyst d. 10.03.2025 lbnr. 1016529276 Filnavn: 6063138a-153b-429a-a848-4699e4daa74e

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

Forsikringsforhold:

Hovedejendommen er sædvanligt bygningskaskoforsikret, incl. insekt- og svampeskadeforsikring samt udvidet rørskadeforsikring. Forsikringen er tegnet gennem ejerforeningen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til 1 loftsrum. Der er adgang til fællesvaskeri (mod betaling), cykelkælder, p-plads m.m.
Ejendommen har dørtelefon, elevatorer, kabel-tv m.m.

Standardfinansieringsforbehold:

Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med bl.a. tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.