



REAL

Rebæk Søpark 17, 2. th., 2650 Hvidovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	86
Kontantpris	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.460	Altan	Ja
Byggear	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **211-3785**

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 17, 2. th., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 211-3785
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 13.07.2025



Beskrivelse:

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 bruse
- 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 17, 2. th., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 211-3785
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 13.07.2025

PRAKTISK OG VELINDRETTET 3-VÆR. LEJLIGHED PÅ 86 KVM. I EFTERTRAGTET PARKBEBYGGELSE

Her får I en dejlig og rummelig lejlighed på 86 kvm. med en entre, der rummer flere skabe og giver adgang til alle øvrige rum. Der er en stor vestvendt opholdsstue, hvor der er udgang til 5 kvm. lukket og glasinddækket, vestvendt altan. Soveværelse med indbygget skab og et dejligt ekstraværelse, som enten kan være værelse eller kontor, gæsteværelse eller lign. Herudover er der et køkken med masser af skabsplads og hvidevarer og hvor der er tillige er spiseplads. Endelig er der et badeværelse med bruse.

Lejligheden ligger umiddelbart ved Rebæk Sø og med meget nem adgang til de omkringliggende grønne områder.
Beliggenheden er tillige tæt på Rødovre S-station med kun 14 min. transporttid til Københavns Hovedbanegård.

Ejendommen er særdeles velholdt og velordnet - opført 1966 i gule sten med tagpaptag.

Opvarmning ved fjernvarme. Varmebidrag kr. 550,00 a'conto pr. måned.

Der hører 1 kælderrum til lejligheden, og der er adgang til diverse fællesfaciliteter, herunder vaskeri, cykelrum, elevator m.m. Gode parkeringsforhold.

Lejligheden er tilsluttet kabel-tv. Betaling for grundpakken er indeholdt i den anførte ejerudgift (Grundpakken kan fravælges).

Ejendommen er forsynet med dørtelefoner.

Lejligheden har parketgulve.

Lejlighedens vinduer er udskiftede og alle forsynet med termoruder.

Et spændende tilbud, der simpelthen skal opleves !!!

Besigtigelse efter aftale.

NB ! I ejerforeningen er vedtaget et projekt omfattende istandsættelse af tag, tagrender, tagedløb, fugning af murværk m.m., hvor denne lejligheds andel er opgjort til ca. kr. 94.000, 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. 1.399. Ydelsen er ikke indeholdt i de anførte ejerudgifter, da den først opkræves, når arbejderne er udført - forventeligt i sommeren 2027.

Adresse: Rebæk Søpark 17, 2. th., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 211-3785
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 13.07.2025



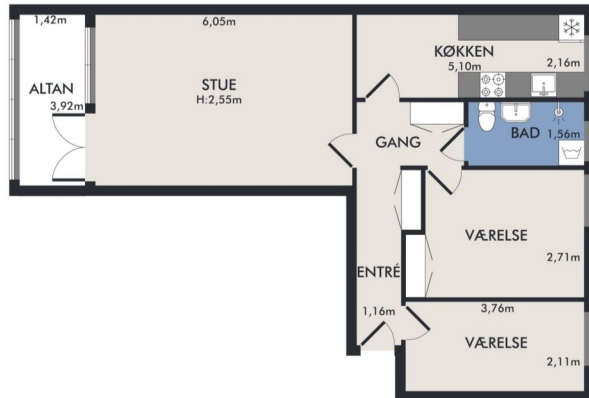
Adresse: Rebæk Søpark 17, 2. th., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 211-3785
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

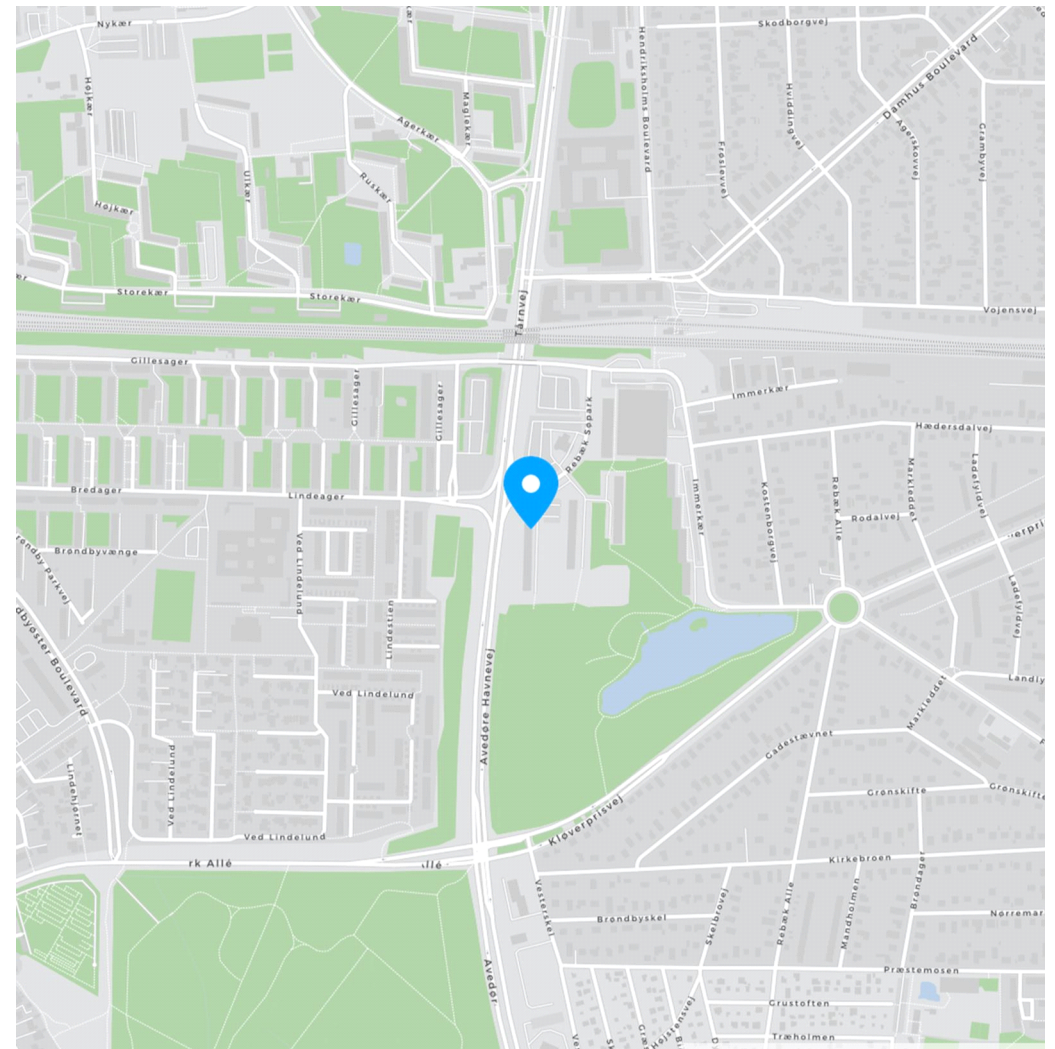
Dato: 13.07.2025



Dato: 13.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Rebæk Søpark 17, 2. th., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 211-3785
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 13.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	5 cd Hvidovre By, Hvidovre m.fl.
BFE-nr.:	222423
Ejerl.nr.:	120
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Offentlig/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.504.000 kr.
Grundværdi:	1.682.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.003.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.345.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	80 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	80 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	80/16634.
Tinglyst fordelingstal:	80/16634
Adm. fordelingstal:	80/16634.
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	20.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elkomfur, emhætte, køle/fryseskab og vaskemaskine.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til 1 kælderrum. Adgang til diverse fællesfaciliteter, herunder vaskeri, cykelrum m.m. Ejendommen har dørtelefon, elevator, kabel-tv m.m.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rebæk Søpark 17, 2. th., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 211-3785
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 13.07.2025

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: Hovedejendommen er gennem ejerforeningen sædvanligt bygningskaskoforsikret, incl. insekt- og svampeskadeforsikring samt rørskadeforsikring.
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 5.991 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2024 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug Opvarmning ved fjernvarme. Lejlighedens a'conto betaling til varme andrager f.t. kr. 550 pr. mdr. Ifølge varmeregnskab for 2024 har lejlighedens varmeudgift årligt andraget kr. 5.991,10. Lejlighedens vandforbrug er indeholdt i fællesudgifterne. Køber er bekendt med, at lejlighedens varmekonsum kan afvige fra de anførte a'contobetaling og at a'contobetaling vil kunne reguleres.
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 salgsopstillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning: Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede. Oplysning om foreløbige ejendomsskatter. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 ejerforeningsprojekt. I ejerforeningen er vedtaget et projekt omfattende istandsættelse af tag, tagrender, tagnedløb, fugning af murværk m.m., hvor denne lejligheds andel er opgjort til ca. kr. 94.000, 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. 1.399. Ydelsen er ikke indeholdt i de anførte ejerudgifter, da den først opkræves, når arbejderne er udført - forventeligt i sommeren 2027.
--



Adresse: Rebæk Søpark 17, 2. th., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 211-3785
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 13.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.216	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	8.746	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	300	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.325
Ejerforening	kr.	30.561	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Kabel-tv grundpakke (kan fravælges)	kr.	3.696	Ejerskiftegebyr til ejendomsadministration	kr.	1.800
			I alt	kr.	2.427.375

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

53.519

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.177 md./ 158.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.562 md./ 126.746 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 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: 11.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Rebæk Søpark 17, 2. th., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 211-3785
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 13.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1892 lbnr. 903197-07 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 7__G6
Nr. 2 lyst d. 30.07.1928 lbnr. 2536-07 Tillægstekst Dok om færdselsret til vejene på "Hendriksholm" OBS.
Flere forskellige rettigheder og forskellige rettighedshavere Filnavn: 7__B05
Nr. 3 lyst d. 22.10.1947 lbnr. 12787-07 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 7__CC5 -
Filnavn: 7__CD5
Nr. 4 lyst d. 14.01.1958 lbnr. 16-07 Tillægstekst Dok om Hovedregnvandsanlæg, adgangsret for kommunen,
forbud mod bebyggelse mv, Vedr 5CF Filnavn: 7__F5
Nr. 5 lyst d. 10.01.1964 lbnr. 158-07 Tillægstekst Dok om varme og varmtvandsforsyning, Resp lån i off
midler Filnavn: 7__CC5
Nr. 6 lyst d. 24.06.1965 lbnr. 3051-07 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Anmærkning
byrder, hæftelser Filnavn: 7__CC5
Nr. 7 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. 8 lyst d. 27.07.1966 lbnr. 3070-07 Tillægstekst Dok om byggelinier mv. Påtegning lyst 19.05.1998(7144)
Filnavn: 7__F5
Nr. 9 lyst d. 23.06.1967 lbnr. 2721-07 Tillægstekst Dok om Underjordiske kabler, Ikke til hinder for prioritering
Akt 7__CD5
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. 18.07.1983 lbnr. 8034-07 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Anmærkning hæftelser Akt
7__CD5
Nr. 12 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. 13 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. 18.07.1983 lbnr. 8034-07

Endvidere er byplanvedtægt nr. 16 samt kommuneplanen for Hvidovre gældende.

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.