



REAL

Rebæk Søpark 3, 5. 520., 2650 Hvidovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	61
Kontantpris	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.811	Altan	Ja
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **211-3835**

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, 5. 520., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 211-3835
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 12.06.2025



Beskrivelse:

FOKUSPUNKTER :

- Skøn udsigt ind over hele København
- Central beliggenhed umiddelbart ved Rødovre S-Station
- Tæt på forretninger, sø og grønne områder
- Ejendom med elevator, fjernvarme, dørtelefon, fællesvaskeri, cykelrum, kabel-tv.
- Stort badeværelse med kar
- Separat elementkøkken,
- Rummelig stue med udgang til altan (brandgang)
- Fint soveværelse
- Lav ejerudgift
- Ingen hjemfaldsforpligtelse eller fælleslån på denne lejlighed

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, 5. 520., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 211-3835
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 12.06.2025

Her får du en velindrettet 2-vær. lejl. på 61 kvm med en effektiv udnyttelse af kvadratmeterne, hvilket gør den både ideel til singlen eller parret. Lejligheden vil tillige være oplagt som forældre køb.

Fra hoveddøren findes en rummelig entré med plads til sko og overtøj, med et smart depotrum som evt. kan bruges som walk-in, kontor eller som opbevaring. Entreen giver adgang til flere rum. Bl.a et stort soveværelse, hvor der er plads til både seng og garderobeplads samt et badeværelse med kar.

I den store stue bliver du mødt af et rigtig fint lysindfald fra det store vinduesparti som giver udgang til en altan (brandgang) og giver en fantastisk udsigt ind over København. Køkkenet er separat fra stuen og tilbyder den samme fine udsigt, når der skal laves mad.

Beliggenheden er tæt på forretninger og grønne områder, som den hyggelige Rebæk Sø. Og hvis du ønsker at komme hurtigt ind til byen skal du kun gå 5 minutter og du befinder dig på Rødovre Station.

Der er gratis parkering på ejendommen, 1 pulterrum til lejligheden og adgang til diverse fællesfaciliteter bl.a. cykelrum, elevator m.m. samt stort flot fællesvaskeri.
Flot hovedejendom med porttelefon.

Bredbånd og kabel-TV er indlagt i ejendommen, og der er mulighed for tilslutning hertil.

Varmeudgift kr. 855,00 a'conto pr. måned.
Vandudgift kr. 200,00 a'conto pr. måned.

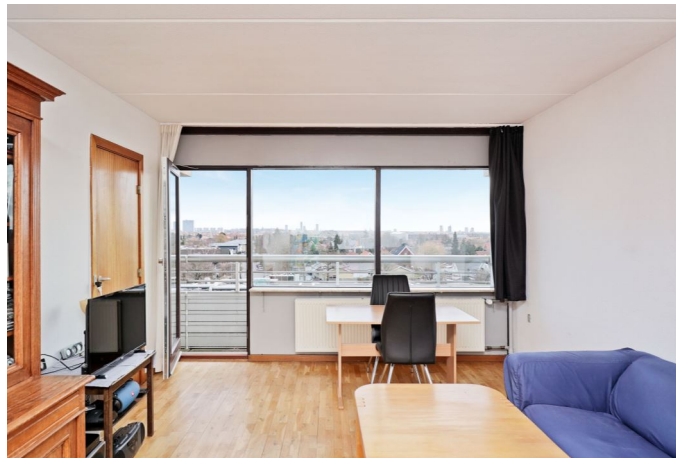
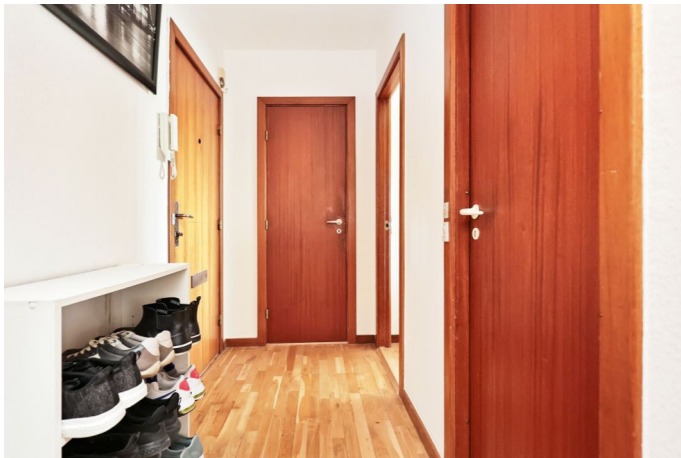
Et rigtig godt tilbud, der simpelthen skal opleves !!!
Besigtigelse efter aftale.

NB ! INGEN HJEMFALDSFORPLIGTELSE ELLER FÆLLESLÅN PÅ DENNE LEJLIGHED.

Adresse: Rebæk Søpark 3, 5. 520., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 211-3835
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 12.06.2025



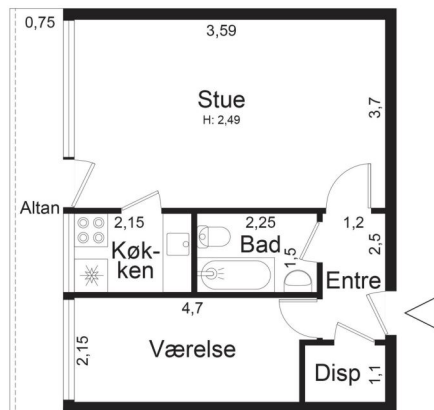
Adresse: Rebæk Søpark 3, 5. 520., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 211-3835
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

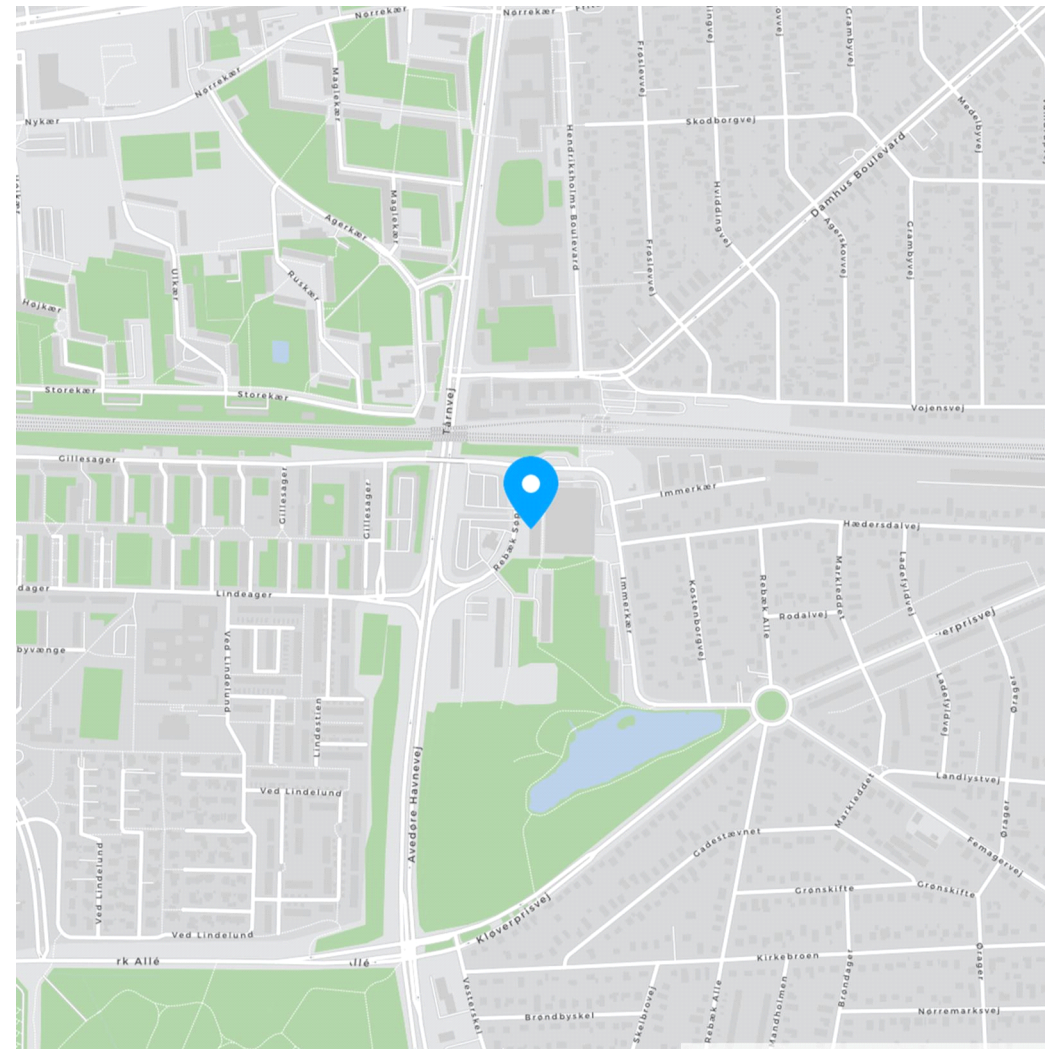
Dato: 12.06.2025



Dato: 12.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Rebæk Søpark 3, 5. 520., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 211-3835
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 12.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	5 f Hvidovre By, Hvidovre m.fl.
BFE-nr.:	217622
Ejerl.nr.:	67
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.537.000 kr.
Grundværdi:	951.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.229.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	760.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	49 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	49 m ²
BBR-boligareal:	61 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	49/15851
Tinglyst fordelingstal:	49/15851
Adm. fordelingstal:	49/15851
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	20.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev, forhøjelse

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 og køleskab.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rebæk Søpark 3, 5. 520., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 211-3835
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 12.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.325 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Opvarmning ved fjernvarme. Månedlig a'conto betaling til varme andrager kr. 855,00. Ifølge varmeregnskab for 2024 var den årlige varmeudgift kr. 9.325,38. Månedlig a'conto betaling til vand andrager kr. 200,00. Ifølge vandregnskab for 2024 var den årlige vandudgift kr. 1.393,23. 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 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.



Adresse: Rebæk Søpark 3, 5. 520., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 211-3835
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 12.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.271	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.945	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	253	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.325
Ejerforening	kr.	18.531	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.125
Kabel-tv grundpakke (kan fravælges)	kr.	3.732	Gebyr til administrator	kr.	1.800
			I alt	kr.	1.721.300

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

33.732

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.359 md./ 112.304 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.501 md./ 90.007 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: 12.06.2025
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 3, 5. 520., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 211-3835
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 12.06.2025

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. 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
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. 16 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07 AKT 7__F5.
Nr. 17 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07
Nr. 18 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07
Nr. 19 lyst d. 02.09.1982 lbnr. 8997-07
Nr. 20 lyst d. 10.03.2025 lbnr. 1016529276 Filnavn: 6063138a-153b-429a-a848-4699e4daa74e

I henhold til deklarationen tinglyst 28. januar 1970 må antallet af beboere i ejerlejligheden ikke overstige 2.

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

Forsikringsforhold:

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

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.