



REAL

Rebæk Søpark 7, st. mf., 2650 Hvidovre

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	70
Kontantpris	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.264	Altan	Ja
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **211-3838**

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 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 03.07.2025



Beskrivelse:

Fokuspunkter:

Velindrettet og rummelig 2-vær. lejl. på 70 kvm.
Central beliggenhed umiddelbart ved Rødovre S-Station
Tæt på forretninger, sø og grønne områder
Ejendom med elevator, fjernvarme, dørtelefon, fællesvaskeri, cykelrum, kabel-tv.,
Lejligheden har stor, anvendelig, glasinddækket, vestvendt altan på 5 kvm.
Spisekøkken og stort badeværelse med kar
God parkering med gratis P-licens
Solid og veldrevet ejerforening
Lejlighedens vinduer er udskiftede og alle forsynet med termoruder.

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 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 03.07.2025

Meget stor, lys og venlig 2-værelses lejlighed på 70 kvm. som byder på en rummelig stue med plads til både sofaarrangement og spisebord, et hyggeligt køkken med spiseplads ved vinduet, hårde hvidevarer og god opbevaringsplads, et soveværelse med skabsplads og plads til en dobbeltseng og sidst et klassisk hvidt flisebadeværelse med terrazzogulv og badekar. Fra stuen er der udgang til lejlighedens store, hyggelige, vestvendte og glasinddækkede altan.

Beliggende i det attraktive og populære Hvidovre Nord, hvor man er tæt på alle hverdagens fornødenheder. Både hvad angår offentlig transport, som tager en til København H via S-tog på bare 15 minutter, indkøb og grønne områder såsom den hyggelige Rebæk Sø og Brøndbyskoven.

Meget velfungerende ejerforening. Ejendommen er fra 1966 og er forsynet med fjernvarme, dørtelefon med video, elevator, vaskekælder, cykelkælder og gratis parkering. Der er brugsret til 1 kælderrum. Ejendommen bliver løbende vedligeholdt. Der er parketgulve, pudsede lofter og termovinduer.

Lejligheden trænger til maling og gulvbehandling, så kan du selv gøre noget, har du hurtigt en lækker lejlighed til fornuftig pris.

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

NB !

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. 75.000, 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. 1.119. Ydelsen er ikke indeholdt i de anførte ejerudgifter, da den først opkræves, når arbejderne er udført - forventeligt i sommeren 2027.

Adresse: Rebæk Søpark 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

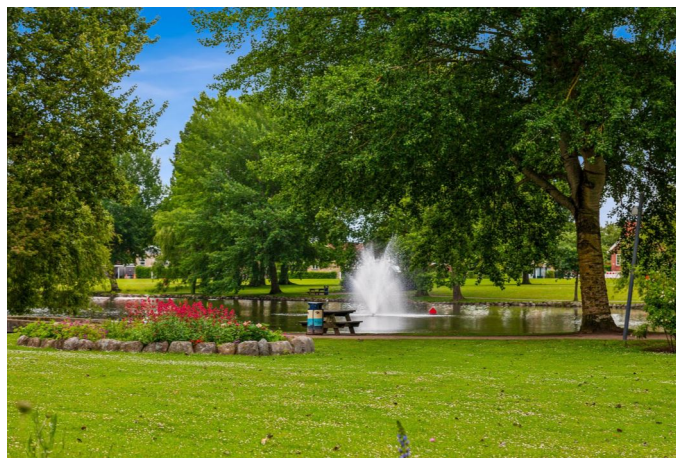
Dato: 03.07.2025



Adresse: Rebæk Søpark 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 03.07.2025

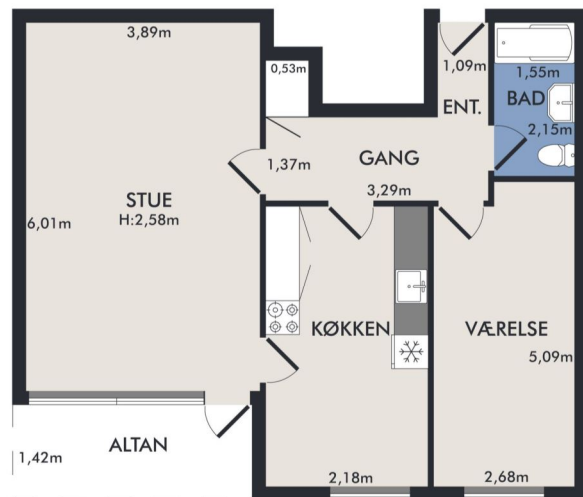


Adresse: Rebæk Søpark 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

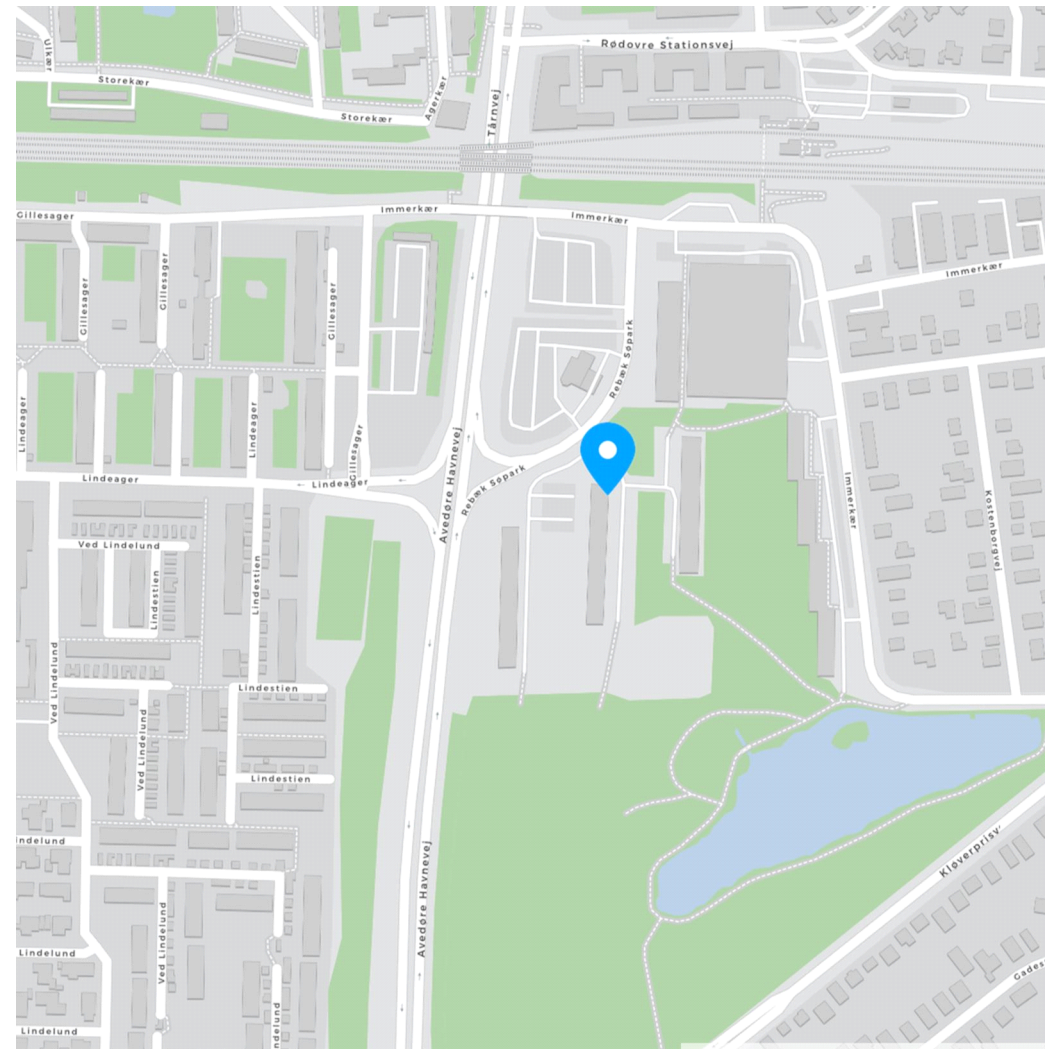
Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 03.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Rebæk Søpark 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 03.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	5 cd Hvidovre By, Hvidovre m.fl.
BFE-nr.:	222854
Ejerl.nr.:	2
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:	1.941.000 kr.
Grundværdi:	1.256.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.552.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.004.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	64 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	64 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	64/16634.
Tinglyst fordelingstal:	64/16634
Adm. fordelingstal:	64/16634.
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Pantstiftende bestemmelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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 køle/fryseskab.
De i lejligheden værende hårde hvidevarer medfølger i handelen uden garanti.

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, bredbånd m.m.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rebæk Søpark 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 03.07.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.800 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. 400 pr. mdr.

Lejlighedens vandforbrug er indeholdt i fællesudgifterne. Køber er bekendt med, at lejlighedens varmemeforbrug kan afvige fra de anførte a'contobetalingen og at a'contobetalingen 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. 75.000, 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. 1.119. Ydelsen er ikke indeholdt i de anførte ejerudgifter, da den først opkræves, når arbejderne er udført - forventeligt i sommeren 2027.



Adresse: Rebæk Søpark 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 03.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.919	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.531	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Ejerforening	kr.	24.448	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	267	Ejerskiftegebyr til ejendomsadministration	kr.	1.800
			I alt	kr.	2.020.650
			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		39.166			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.968 md./ 131.618 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.791 md./ 105.490 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: 03.07.2025
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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Rebæk Søpark 7, st. mf., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 211-3838
Ejerudgift/md.: kr. 3.264

Dato: 03.07.2025

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. 902988-07 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 7__G6
Nr. 2 lyst d. 30.07.1928 lbnr. 2536-07 Tillægstekst Dok om færdighedsret 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. 0000016107 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-/afledningsanlæg 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 byggeplaner 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 adgangsbeholdning 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.