

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: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
Ejerudgift/md.: kr. 4.579

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Flot, renoveret villa i Hvidovre

Boligen er i 2022 til 2023 renoveret, hvor der blandt andet er afhøvlet gulve, lavet el og spots og opsat et flot Kvik-køkken. Derudover er badeværelset ligeledes moderniseret, løse fliser er lagt på ny i alrummet, og gulvvarmesystemet og gasfyret er udskiftet. Ude er der renoveret terrasse, garagen er færdiggjort, og der er etableret flisebelægning i indkørslen.

I stueplan er køkken-alrummet og stuen samlet i ét, hvor I kan tilberede maden i køkkenet med gedigne hvidevarer fra Bosch og Siemens. Stuen på førstesalen beriger med behagelige lysindfald. I har ligeledes en forældreafdeling i stueplan med et værelse og et badeværelse, mens børnene indretter sig i de to værelser på førstesalen med et badeværelse imellem sig.

Det er tydeligt, at der er kræset for arealerne udenfor, hvor I med fordel kan nyde rolige stunder på den solrige terrasse. Her placeres havemøblerne, så I kan sidde komfortabelt og beskue haven, der er anlagt flot og vedligeholdelsesnemt med græsplæne og let beplantning. I forbindelse med istandsættelserne er der ligeledes opsat og malet hegn, som sikrer privatliv.

I bosætter jer i et dejligt nabolag, hvor hverdagen får helt fortrinlige forhold. Der er nemlig nærhed til både skole, daginstitution og indkøb, som alt sammen findes mindre end 700 meter fra adressen.

Bakkeskovens fine omgivelser ligger cirka en kilometer væk, og endelig tilgodeses pendleren med omkring halvanden kilometer til Hvidovre Station og optimale tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet.

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: Steen Johansen

Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
Ejerudgift/md.: kr. 4.579

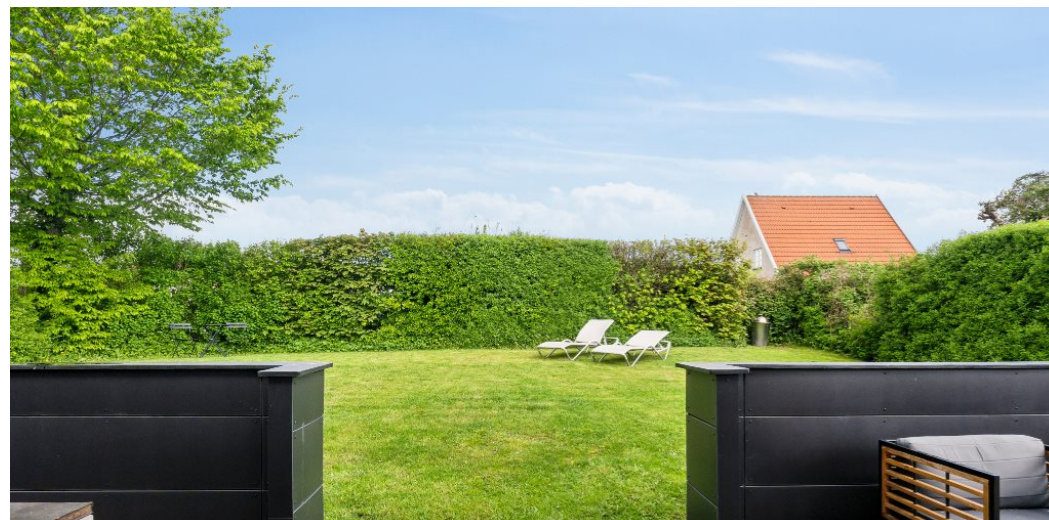
Dato: 13.5.2025



Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
Ejerudgift/md.: kr. 4.579

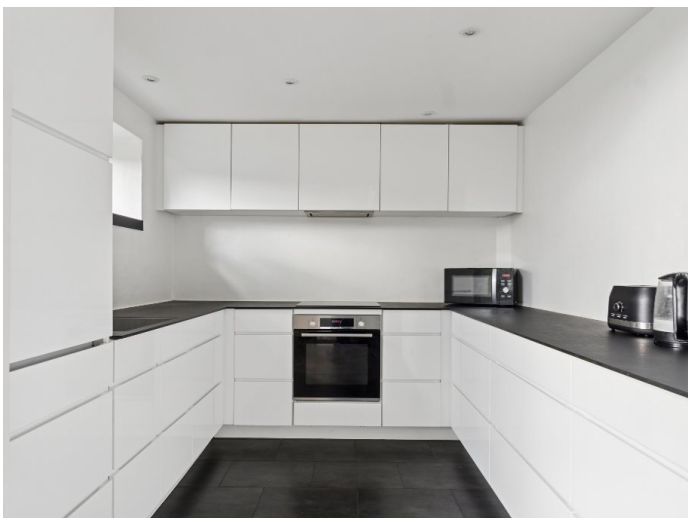
Dato: 13.5.2025



Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
Ejerudgift/md.: kr. 4.579

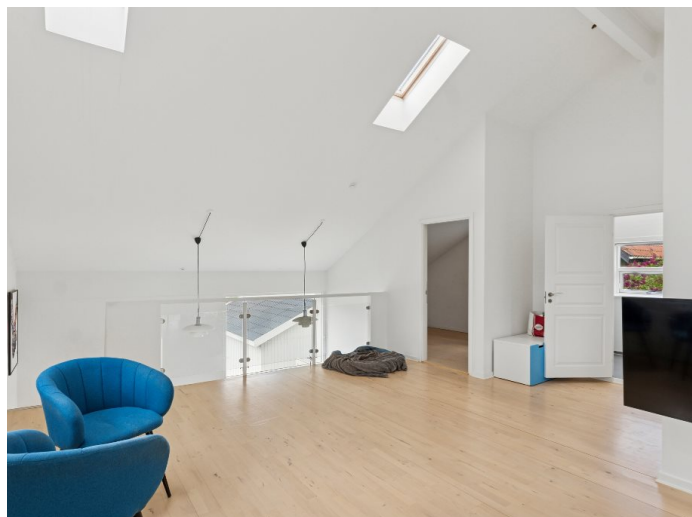
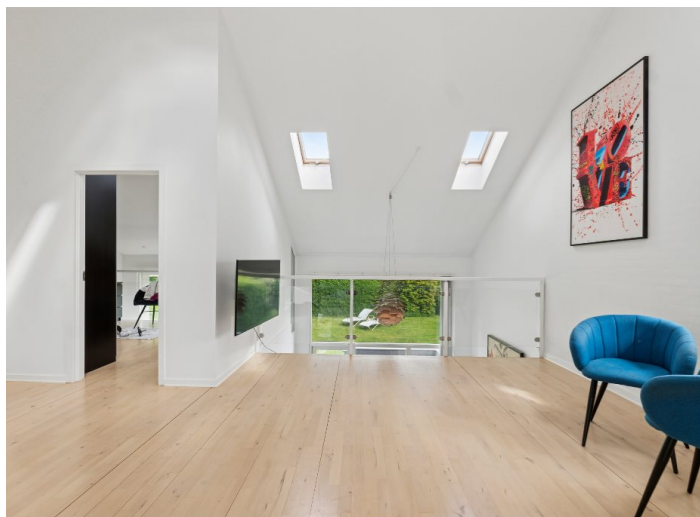
Dato: 13.5.2025



Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
Ejerudgift/md.: kr. 4.579

Dato: 13.5.2025



Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
Ejerudgift/md.: kr. 4.579

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 10ae Hvidovre By, Hvidovre
BFE-nr.: 2025345
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.581.000,00
Grundværdi: 3.322.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.264.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.657.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	632 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	105 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	54 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.9.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
18.1.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
29.7.1936 Dok om ret til vand fra en brønd
8.2.1962 Dok om byggelinier mv Forprioritet
14.10.2011 Deklaration vedr. byggeretsligt skel
12.11.2013 Ekspropriation foreløbig notering
4.6.2024 Førnotering

Planer:

Kommuneplan 2021
Område omkring Klardam, Kærmark, M. Bechs Allé, Allingvej m.fl.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Komfur mærke:
type: Ovn mærke:
type: Induktionskogeplader mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:
type: Mikrobølgeovn mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
Ejerudgift/md.: kr. 4.579

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800,00 Forbrug: 1.111,8 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme - kr. 500 om året.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Grundejerforening

Der er på ejendommen tinglyst medlemspligt til en grundejerforening. Grundejerforeningen er på nuværende tidspunkt ikke aktiv og udgift hertil er derfor ikke medtaget i ejerudgifter. Køber gøres opmærksom på at foreningen på et fremtidigt tidspunkt kan kræves genopstartet af medlemmerne, og der i den forbindelse kan opstå en udgift hertil.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
 Ejerudgift/md.: kr. 4.579

Dato: 13.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 26.850,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 17.274,40	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation, anslået	kr. 4.519,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 300,00	I alt
Grundejerforening, anslået	kr. 0,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring, anslået	kr. 6.000,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.943,88	

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.606 md./ 379.271 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.337 md./ 304.046 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: 13.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen

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>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 5.745.000

 Sagsnr.: 19-X0001837
 Ejerudgift/md.: kr. 4.579

Dato: 13.5.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.083.510,66	2.333.724,65	2.264.310,35	DKK	3,59	149.121,64	23,25	8,67				

LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING
SKAL DU KØBE NY BOLIG?

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen. LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

NÅR BOLIGEN ER FUNDET:

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter. En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt. Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning. Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang. Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt os på tlf. 3648 1555 eller hvidovre@lokalbolig.dk og hør nærmere.

Adresse: Allingvej 18, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0001837
Ejerudgift/md.: kr. 4.579

Dato: 13.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.