

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Vesterkærvej 3, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 13.5.2025



### Beskrivelse:

Stor ejendom med glimrende beliggenhed

Lyse rammer, en hyggelig have og en fin beliggenhed tæt på alle hverdagens behov i Hvidovre, er alt sammen med til, at gøre denne villa til et attraktivt hjem. Der er plads nok, og kvadratmeterne fordeler sig over tre værelser, et badeværelse, et gæstetoilet, et køkken-alrum, en stue og en kælder med vaskerum samt et disponibelt rum. Haven er utrolig hyggelig og smukt anlagt.

Køkkenet er velholdt og byder på plads til madlavningen såvel som bespisning. På den anden side af halvæggen udfolder alrummet sig, og her er der et dejligt lys samt en skydedør ud til terrassen. Tilstødende finder I dagligstuen, og alt i alt er der altså rigeligt med plads til at indrette med spisebord og de bløde møbler.

To af værelserne ligger i samme afsnit, og nærved har I gæstetoiletet. I modsatte ende finder I soveværelset samt badeværelset, og endelig er der muligheder med den pæne kælder.

Der venter virkelig flotte overraskelser udenfor, når I går på opdagelse i haven. Et drivhus foruden et orangeri sikrer hjemmehøsten og ophold udenfor selv i de koldere måneder, mens en velplaceret terrasse også bliver et yndet opholdssted. Smukke bede, et bassin og en carport med et tilstødende skur er også blandt herlighederne.

I bosætter jer tæt på Brøndbyskoven og kort afstand til vandet, hvorfor der er masser af naturskønne ruter at fylde dagene med. Derudover er der heller ikke langt til daginstitutioner, indkøbsmuligheder og Hvidovre Privatskole, der alt sammen er inden for en radius af halvanden kilometer. Motorvejen er også let tilgængelig, hvilket er i pendlerens favør.

### 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.

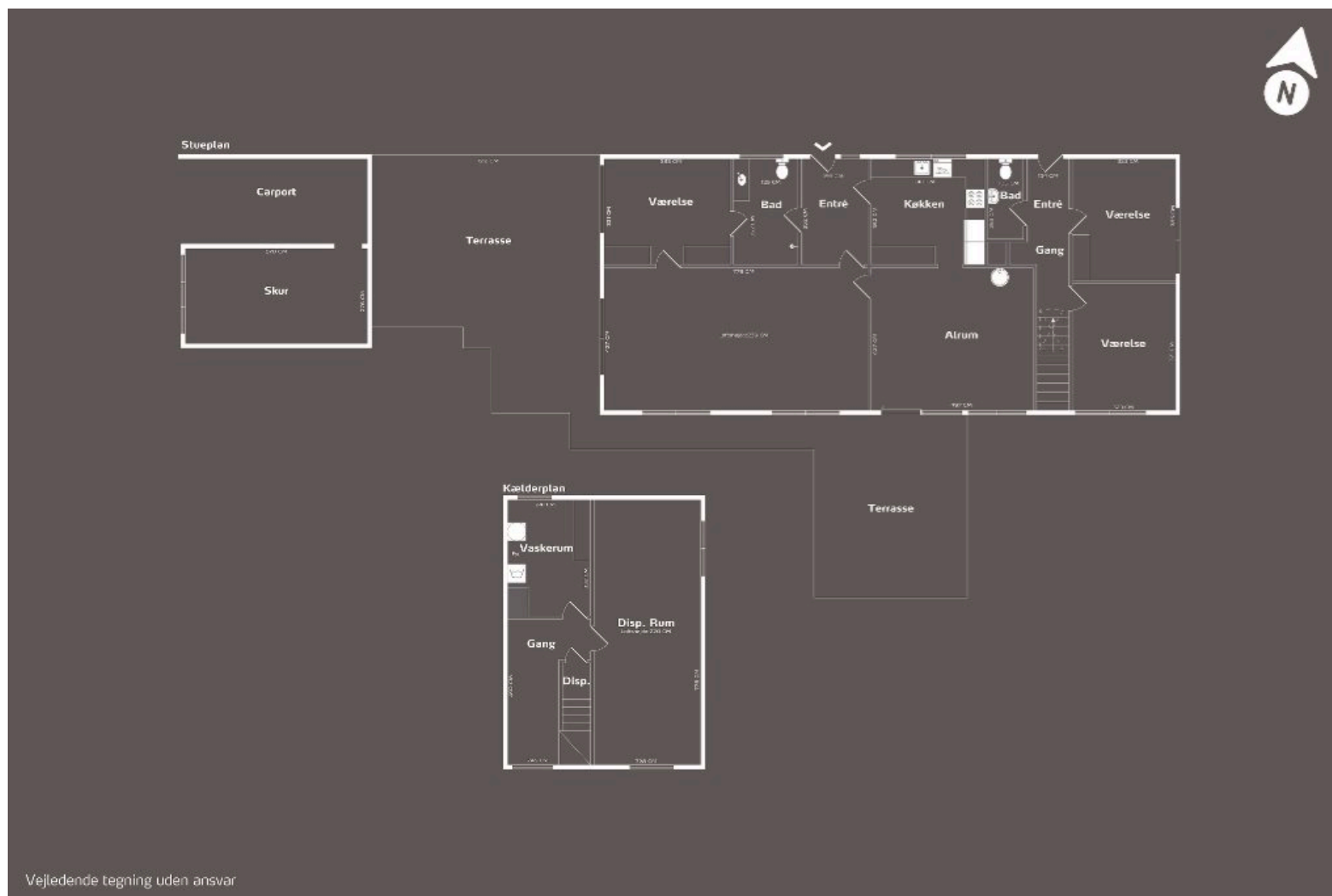
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steen Johansen

Adresse: Vesterkærvej 3, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 13.5.2025

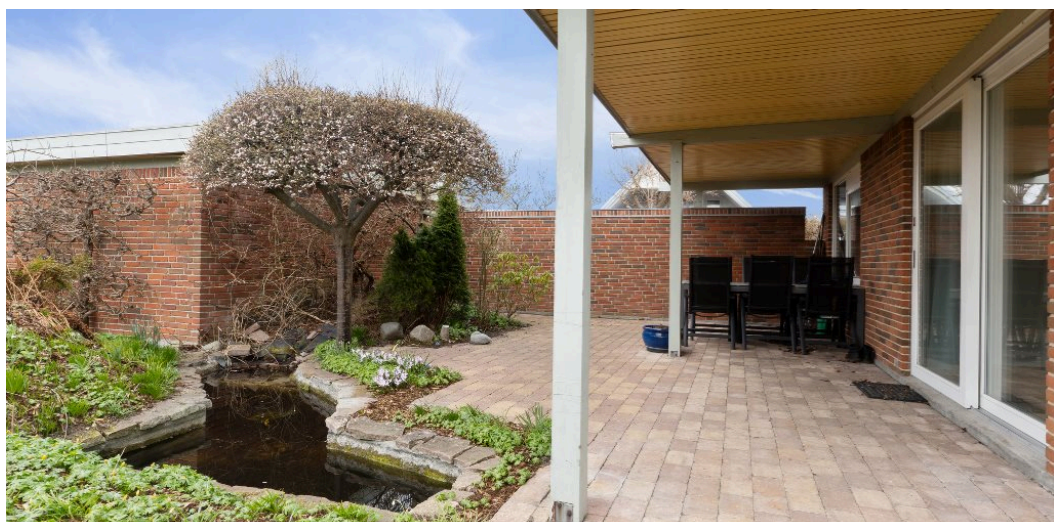
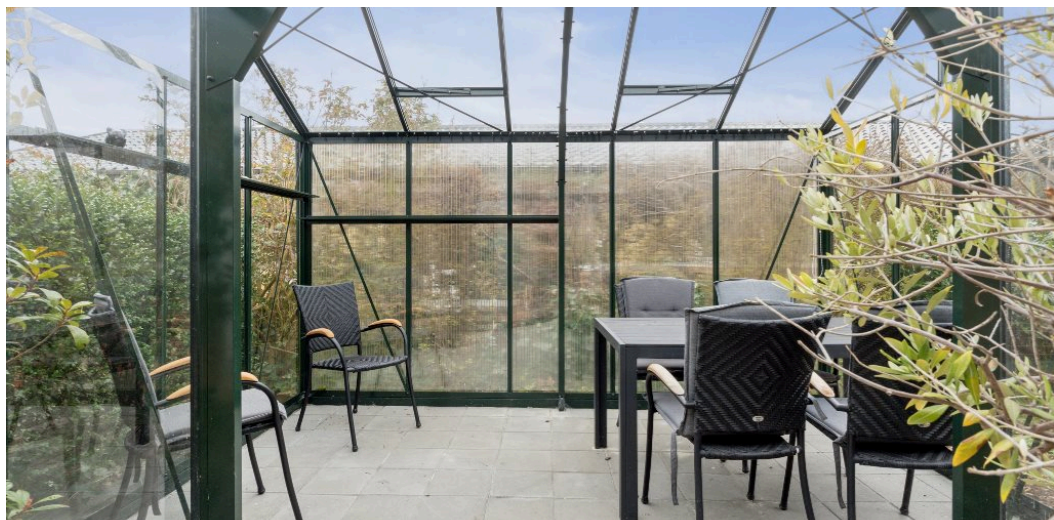


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vesterkærvej 3, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

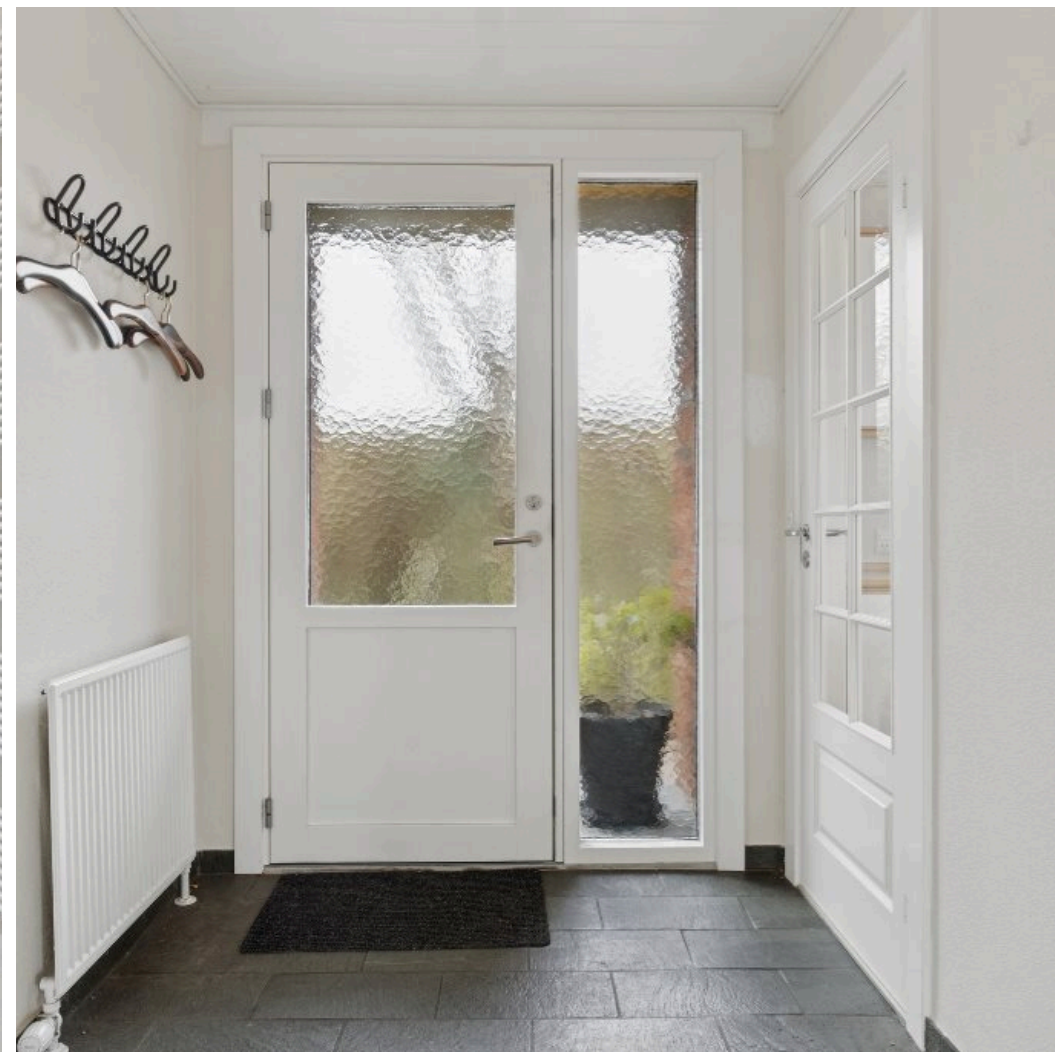
Dato: 13.5.2025



Adresse: Vesterkærvej 3, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

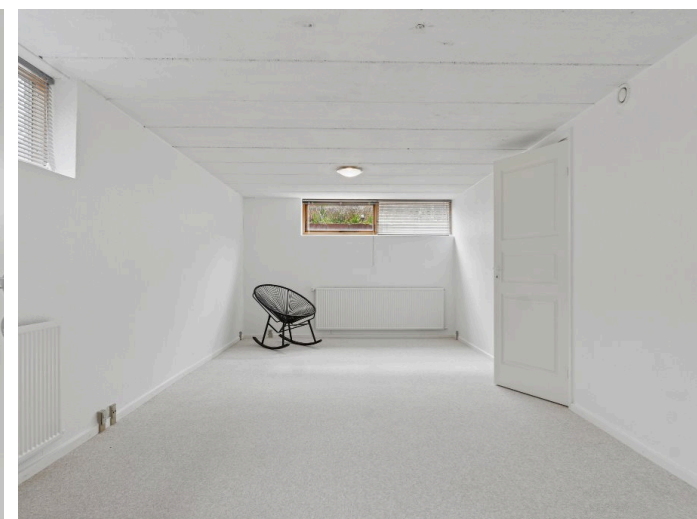
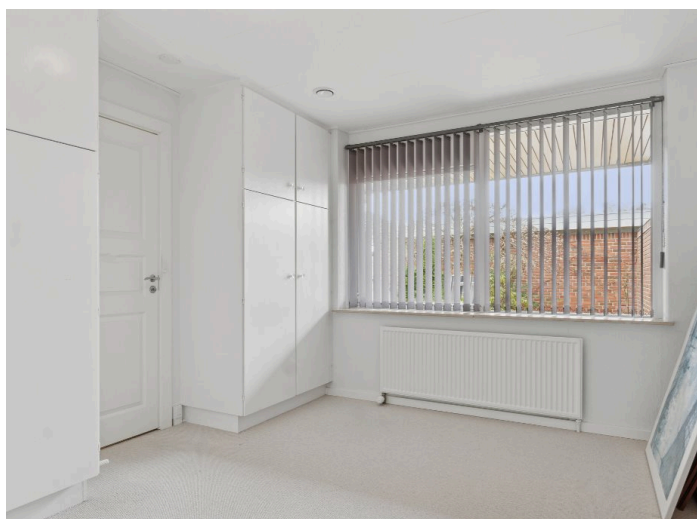
Dato: 13.5.2025



Adresse: Vesterkærvej 3, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 13.5.2025



Adresse: Vesterkærvej 3, 2650 Hvidovre  
 Kontantpris: kr. 5.745.000

 Sagsnr.: 19-X0002034  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 13.5.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Hvidovre  
 Matr.nr.: 60c Avedøre By, Avedøre  
 BFE-nr.: 2157906  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
 Varmeinstallation: Naturgas  
 Opført/ombygget år: 1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 6.258.000,00  
 Grundværdi: 3.696.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.006.400,00  
 Grundlag for grundskyld: 2.956.800,00

 \* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)
**Arealer\***

Grundareal udgør:	788 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	151 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	54 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	151 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	51 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	28 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	10 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	13 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**
**Servitutter:**

2.1.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

**Planer:**

 Kommuneplan 2021  
 Avedøregård Villaby, Storegårdens Villaby og Vesterkær  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**
**Tilbehør:**

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

De tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger. Sælger indestår ikke for funktionaliteten af disse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vesterkærsvvej 3, 2650 Hvidovre  
 Kontantpris: kr. 5.745.000

 Sagsnr.: 19-X0002034  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 13.5.2025

### Forsikringsforhold:

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

 Svamp:  Ja  Nej

 insekt:  Ja  Nej

 rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500,00 Forbrug: 1.562,7 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

### 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.

#### **Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

#### **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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Vesterkærsvvej 3, 2650 Hvidovre  
 Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0002034  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 13.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 25.532,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 19.219,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 4.519,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejer	kr. 601,65	I alt
Røtdebekæmpelse	kr. 473,67	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring	kr. 9.873,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 60.219,16	

#### 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: Vesterkærsvvej 3, 2650 Hvidovre  
 Kontantpris: kr. 5.745.000

 Sagsnr.: 19-X0002034  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.018

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:**

Ingen.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	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	3.240.000,00	3.182.788,40	3.149.655,57	DKK	0,10	31.185,92	26,25	3,44				

**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: Vesterkærvej 3, 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 5.745.000

Sagsnr.: 19-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 13.5.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.