

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: Rebæk Søpark 3, 10. 1005., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.485.000

Sagsnr.: 19-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Ideel begynder lejligheder med central beliggenhed

Det er en prisvenlig bolig med en rar indretning og bekvem beliggenhed, der venter dig på Rebæk Søpark 3. Lejligheden ligger højt i den store ejendom, som har en fantastisk placering nær både naturen og Københavns midtby. Lejligheden har dertil en effektiv udnyttelse af kvadratmeterne, hvilket gør den både ideel til singlen eller parret.

Takket være den høje placering i ejendommen har du en virkelig fin udsigt over området og København fra både stuen og køkkenet.

Størstedelen af lejligheden består af den rummelige stue, som åbner for mange indretningsmuligheder. Her kan du nemt kombinere både soveplads, spiseområde og et lille areal til for eksempel kontor eller sofahjørne. De store vinduespartier sikrer dertil masser af lys og udsigt.

Der er indbygget garderobeskab i entréen, hvorfra du også har adgang til hjemmets badeværelse. Dette er med karbad og hvide flisevægge. Køkkenet er tosidet og velindrettet.

Du er kun en kort gåtur fra Rødovre Station, hvilket giver dig nem adgang til offentlig transport og pendling i hverdagen. For de daglige indkøb ligger der dagligvarebutikker lige rundt om hjørnet, og derudover er Rebæk Søpark, de tilhørende idrætsfaciliteter og Brøndby Skov blot en kort gåtur væk. Således kan du nemt nyde naturen, motion og friske gåture helt tæt på hjemmet.

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.

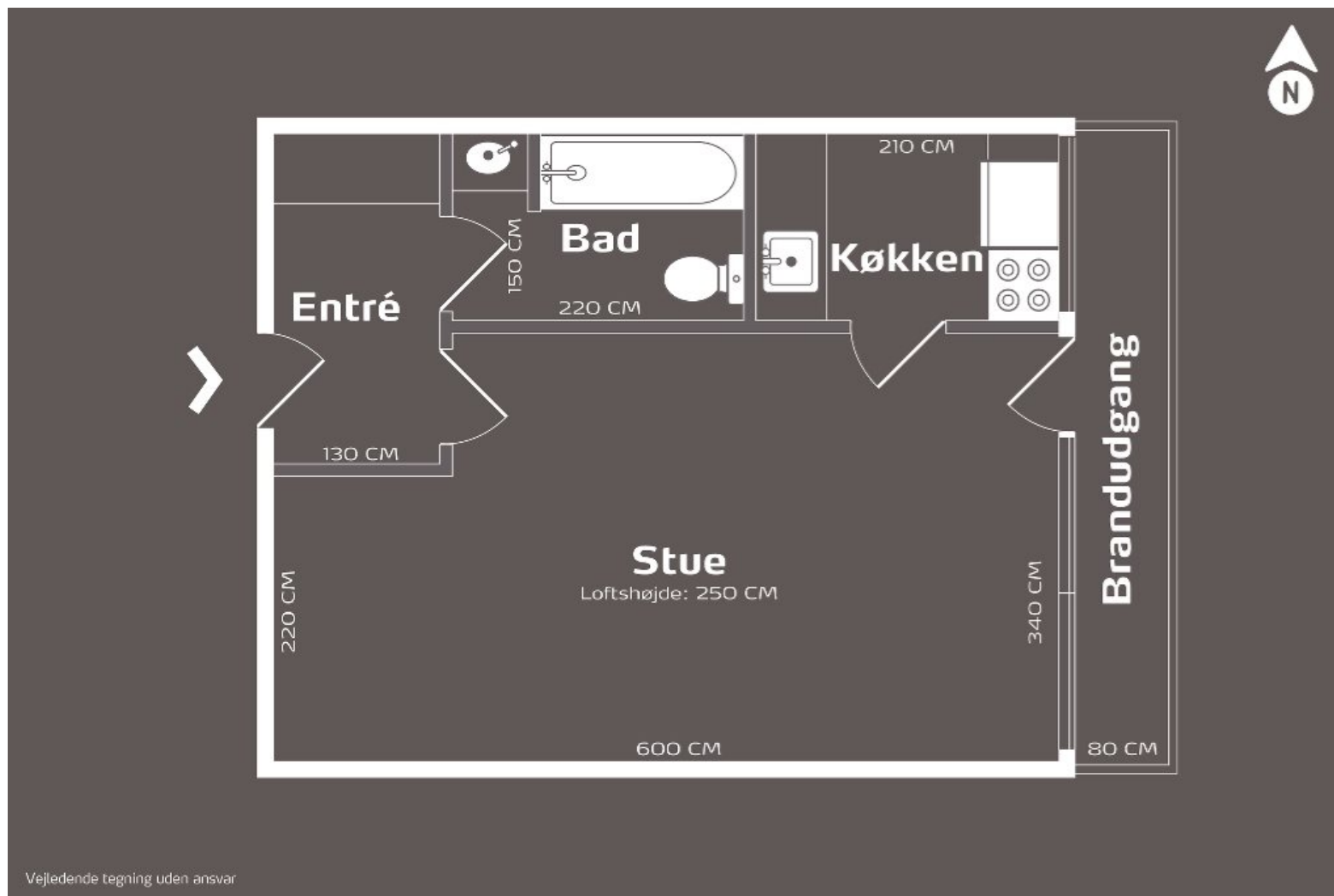
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steen Johansen

Adresse: Rebæk Søpark 3, 10. 1005., 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 1.485.000

Sagsnr.: 19-X0002037
 Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 11.4.2025



Adresse: Rebæk Søpark 3, 10. 1005., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.485.000

Sagsnr.: 19-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 11.4.2025



Adresse: Rebæk Søpark 3, 10. 1005., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.485.000

Sagsnr.: 19-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 5f Hvidovre By, Hvidovre m.fl.
BFE-nr.: 216354 m.fl.
Ejerl.nr. 162
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig Vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.287.000,00
Grundværdi: 798.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.029.600,00
Grundlag for grundskyld: 638.400,00

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

Tilbehør:

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

Oplysninger bestilt hos sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 34 m²
Heraf tinglyst boligareal: 34 m²
BBR-boligareal: 46 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 34/15851
Adm. fordelingstal: 34/15851
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.9.1915 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.1.1958 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1.11.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10.1.1964 Dok om varme og varmtvandsforsyning, Resp lån i off midler
24.6.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv byrder, hæftelser
24.11.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv påbud m. salg, Om resp se akt
27.7.1966 Dok om byggelinier mv. Påtegning lyst 19.05.1998(7144)
28.1.1970 Dok om indskrænk i antallet af beboere i 330 lejl mv 7__F5
21.11.1970 anm byrder Dok om bonnaledning samt forbud mod overbygning mv 7__F5
4.5.1976 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5CD Forprioritet
2.9.1982
2.5.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.8.1991 Dok om Driftsfællesskab mv 7__DI5 - korrekte dato 01.06.1983-5630
19.5.1998 Påtegning til servitut lyst den 27.07.1966 (9293) Akt 7_AVE_M434

Planer:

Kommuneplan 2021
Lokalplan - Område ved Avedøre Havnevej, Præstemosen og jernbanen
Lokalplan - Spillehaller (Tema lokalplan)
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rebæk Søpark 3, 10. 1005., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.485.000

Sagsnr.: 19-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme, aconto

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Sælger betaler kr. 150 om måneden i aconto vand og kr. 400 om måneden i aconto varme.

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 salgsoptillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning tilladt. Se evt. betingelser i vedtægternes §15.

Husdyr: Husdyr tilladt med foreningens godkendelse. Se evt. betingelser i husorden §7.

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede 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.

Fællesudgifter

Fællesudgifter forventes reguleret med 3 % pr. 01-06-2025. Der må forventes en jævn stigning i fællesudgifter på minimum 3-5 % årligt til imødegåelse af almindelige prisstigninger. Budgettet vedtages fra år til år. Der er ikke vedtaget fremtidige stigninger

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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, 10. 1005., 2650 Hvidovre
 Kontantpris: kr. 1.485.000

Sagsnr.: 19-X0002037
 Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.250,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.485.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.149,00	Notering af ejerskifte til administrator	kr.	1.800,00
Fællesudgifter	kr. 12.483,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 229,13	Ekspeditionsgebyr til adm. for debitorskifte	kr.	2.500,00
		Tinglysningsomk. ifbm. debitorskifte	kr.	1.825,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.112,69	I alt	kr.	1.501.975,00

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.300 md./ 99.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.651 md./ 79.818 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: 11.4.2025. 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 ejerforeningen

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: Rebæk Søpark 3, 10. 1005., 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 1.485.000

Sagsnr.: 19-X0002037
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 11.4.2025

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.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: Loftrum, p-plads, cykelkælder, fællesvaskeri (mod betaling), tørrerum.

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 køberrådgiver Steen Johansen på tlf. 3648 1555 eller sj@lokalbolig.dk og hør nærmere.