

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: Hf. Syvendehus 47, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001283
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Nybygget sommerhus i Hf. Syvendehus

Hvis I leder efter jeres drømmesommerhus, skal I uden tvivl se nærmere på dette pragtekseplar, der ligger i det hyggelige område Hf. Syvendehus. Det nybyggede sommerhus med gulvvæmme og hems har en god planløsning, der består af et værelse, et badeværelse og et stort, åbent opholdsmiljø, og hertil får I en hyggelig, solrig have med en lækker terrasse. Bemærk også den skønne beliggenhed kun 20 minutters kørsel fra København.

Haven vender godt for solen, og takket være husets placering midt på grunden er der havestykke på begge sider af boligen. Forrest har I en indkørsel, og i baghaven venter jer den store træterrasse, hvor aftensolen kan nydes i fulde drag.

Den åbne forbindelse mellem køkken-alrummet og stuen skaber et herligt opholdsmiljø, hvor I let kan være sammen på tværs af aktiviteter. Køkkenet fremstår i et stilrent design, og fra syd stråler solen gavmildt ind i hele rummet.

Soveværelset har en ganske fin størrelse samt egen udgang til haven, og med hemsen får I ekstra plads til forskellige indretningsmuligheder. Badeværelset sætter prikken over i'et med sit elegante design og behagelige rummelighed.

I bliver en del af et roligt og hyggeligt område, der bindes sammen af talrige stisystemer, hvor I mod syd finder Smørmosen, og mod nord har I Hjortespring Golfklub. Bussen afgår omkring 200 meter fra adressen, og der er kun en kort cykeltur til indkøbsmuligheder. Hertil er det værd at bemærke, at der ikke er mere end 20 minutters bilkørsel til København.

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: Nicki Albek

Adresse: Hf. Syvendehus 47, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001283
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025



Adresse: Hf. Syvendehus 47, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001283
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

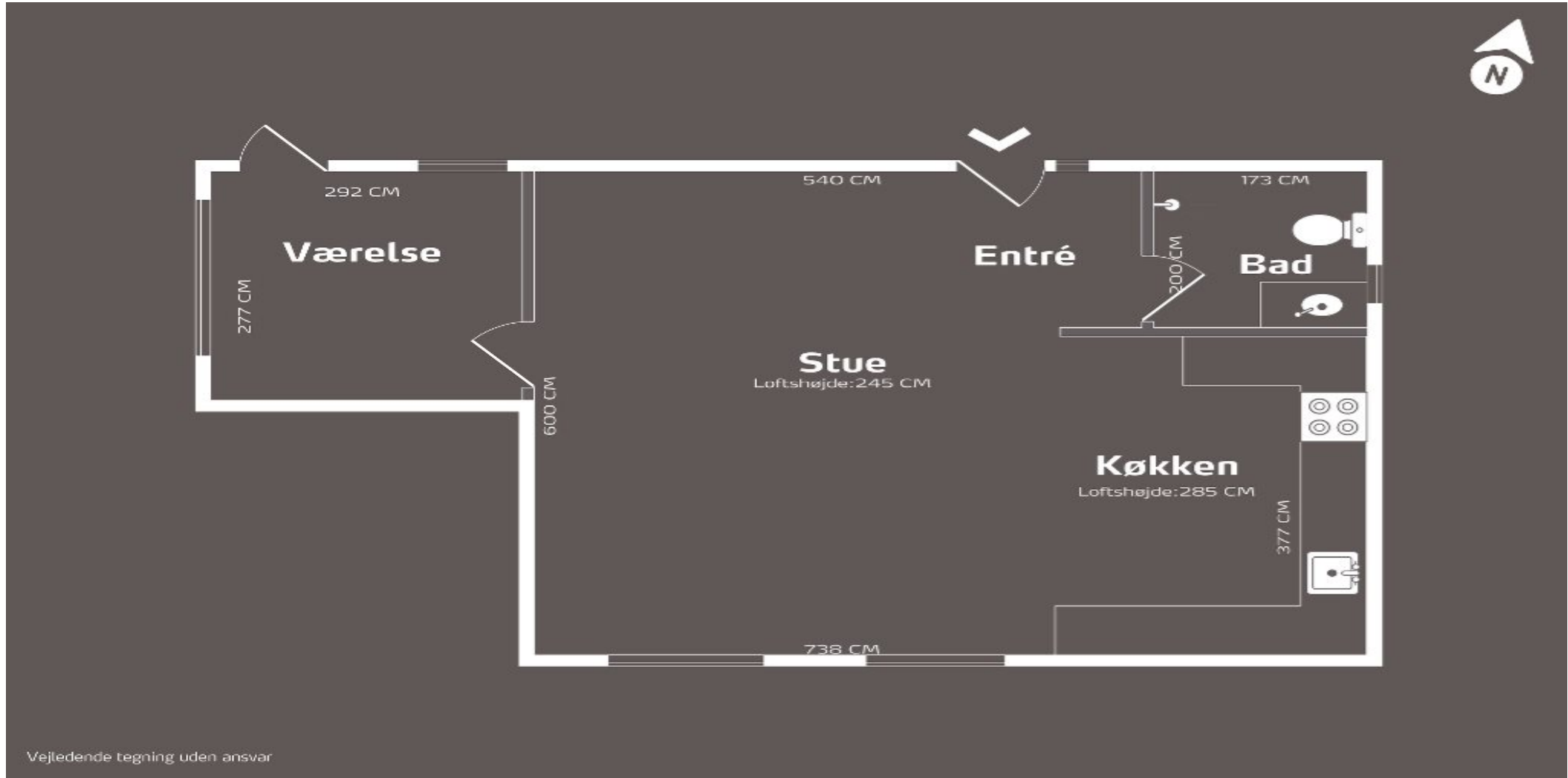
Dato: 21.5.2025



Adresse: Hf. Syvendehus 47, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001283
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025



Adresse: Hf. Syvendehus 47, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001283
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Kolonihavehus
Må benyttes til: Kolonihave
Kommune: Herlev
Matr.nr.: 13b Hjortespring
BFE-nr.: 100654134
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: El varme
Opført/ombygget år:

Arealer*

Grundareal udgør:	400 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: HF Syvendehus
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Hf. Syvendehus 47, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001283
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer oplysninger fra sælger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde:

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 forurenet 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.

Offentlig ejendomsvurdering og boligbeskatning vedr. haveforeningshuse/ kolonihavehuse

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen ikke er selvstændig vurderet af SKAT. Kolonihaver på fremmed grund er jf. Ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1 nr. 6 undtaget for vurdering. Der betales derfor ikke ejendomsværdiskat og grundskyld, og der fremgår derfor heller ikke ejendomsværdi og grundværdi af salgsoptillingen. Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for kolonihaveforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for boligens nuværende eller fremtidige kontingent.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er desuden i årene 2025 og frem 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 være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra den i salgsoptillingen angivne kontingent, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Standardfinansieringsforbehold

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hf. Syvendehus 47, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001283
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 0,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.350.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.950,00
Haveforeningskontingent	kr. 9.600,00	Haveforening, Overdragelsesgebyr	kr.	5.000,00
Husforsikring, anslået	kr. 3.000,00	I alt	kr.	2.370.950,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 12.600,00			

Vedr. standardfinansiering:

Køber gøres særligt opmærksom på, at det ikke er muligt at opnå standardfinansiering for denne ejendomstype.

Adresse: Hf. Syvendehus 47, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001283
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025

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:

Pt. ukendt - afventer grundejerforeningsbesvarelse.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med, at der som udgangspunkt ikke kan opnås standardfinansiering da der er tale om bygning på lejet grund. Køber har dog mulighed for at opnå realkreditlån og anden belåning i visse kreditinstitutter.

Foreningen accepterer, at der ydes belåning i kolonihavehuset, men der kan ikke optages lån i selve andelsgrunden.

Bygningen er ikke oprettet i tingbogen

Ejendommen er ikke oprettet i tingbogen og der kan derfor ikke optages lån i bygningen.

Køber henvises til en landinspektør, hvis køber har behov for at få tinglyst lån, så bygningen kan blive oprettet i tingbogen.

Udgift til Landinspektør anslås kr. 10.000,00 inkl. moms. Til gengæld udgår tinglysningsafgiften til skødet, som er anført under "Kontantbehov".

Haveforening

Køber er bekendt med, at der er pligt til medlemskab af HF Syvendehus.

Helårsbeboelse er ikke tilladt og fremleje er forbudt.

Bygningerne må kun benyttes til beboelse i perioden oplyst i vedtægternes § 9.

Køber overtager sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold hertil. Kontingentet er medtaget i salgsoptillingens ejerudgifter.

Køber betaler et indmeldelsesgebyr til foreningen som for nuværende lyder på kr. 5.000,-. Gebyret kan ændres på næstkommende generalforsamling.