

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 69, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Helårsanvendeligt nybyg med lave forbrugsudgifter.

I 2020 stod dette helårsanvendeligt fritidshus færdigt. Kvaliteten er en klar prioritet fra inderst til yderst med nøgleord såsom gennemgående gulvvarme på støbt fundament, intelligent luft-til-vand-varmepumpe, god isolering, dæmpbare spots og et flisegulv, som går igen på tværs af samtlige rum. Boligens kvadratmetre akkompagneres af en herlig have med den enorme terrasse som det helt store omdrejningspunkt. Matriklen ligger i yderkanten af haveforeningen med let adgang til naturskønne arealer. Velkommen til Herlev.

Dobbeltdøren i stuen kan slås på vid gab, så grænsen mellem inde og ude nærmest udviskes, og terrassen tværtimod bliver som et ekstra opholdsrum i alle de varme måneder. Terrassen strækker sig i hele husets længde og modtager masser af sol, og videre finder I både smuk beplantning, en overdækning og parkeringspladser til op imod tre biler.

I gør jeres entré i et lyst og venligt hjem, der opleves som meget helstøbt grundet de valgte, gennemgående materialer. I køkkenet venter lækre, matte IKEA-løsninger og hvidevarer af god kvalitet. På gulvet ligger fliser med trælook, og selv samme er ført med til resten af opholdsrummet. Loftshøjden er oppe at ramme 400 centimeter.

Den store hems kan møbleres på flere måder og tilbyder et rart sted at trække sig tilbage til. Hertil følger et værelse, som for nuværende har separat indgang, men som nemt kan forbindes til opholdsrummet med en dør. I forlængelse af den praktiske entré med indbygningsskabe finder I det store badeværelse med brus. Endelig er der også et udhus.

Matriklen ligger ideelt placeret i den ydre grænse af haveforeningen, så I til gavn for privatlivet undgår at have naboer hele vejen rundt. Mod nord ligger Hjortespring Golfklub, mens den skønne natur ved Sømosen tilgås i sydlig retning via stier. I finder også alt fra skoler til indkøbsmuligheder i området, mens en køretur på godt 15 kilometer forbinder jer 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 69, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025



Adresse: Hf. Syvendehus 69, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001329
Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Dato: 21.5.2025





Adresse: Hf. Syvendehus 69, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001329
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.: 100640610
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejd. datarapport
Kloak: Intet afløb
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe gulvarme
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 1800
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	400 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	55 m ²
-heraf Udestue	10 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	45 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

Tilbehør:

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

type: Enhætte mærke:
type: Keramisk Kogeplade mærke:
type: Indbygningsovn mærke: ASKO
type: Køleskab mærke: ASKO
type: Opvaskemaskine mærke: ASKO

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 69, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001329
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 rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer oplysninger fra sælger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Ingen varmeinstallation

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

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 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 salgsopstillingen. 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 ejendomsskatteformen. 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 salgsopstillingen 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 69, 2730 Herlev

Sagsnr.: 32-X0001329

Dato: 21.5.2025

Kontantpris: kr. 2.350.000

Ejerudgift/md.: kr. 1.050

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 0,00	Kontantpris/udbetalingkr. 2.350.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslåetkr. 10.000,00
Husforsikring, anslået	kr. 3.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skødekr. 15.950,00
Haveforeningskontingent, anslået	kr. 9.600,00	Haveforening, Overdragelsesgebyrkr. 5.000,00
		I altkr. 2.380.950,00
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 69, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 32-X0001329
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.

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.