

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: Pf. Rytterhaven 6, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32-X0001248
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 25.5.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart kolonihavehus fra 2016

I 2016 blev denne spændende ejendom opført med gennemgående gulvvarme og god isolering. Huset er et oplagt alternativ til et sommerhus, for takket være den hyggelige have med en stor træterrasse er der rig mulighed for at spendere fritiden under åben himmel. Adressen placerer jer i Hjortespring tæt på golfbanerne og med let adgang til København. Velkommen til.

På træterrassen finder I både overdækkede og åbne siddepladser, og fælles for begge zoner er deres dejlige solforhold. Børnene leger på plænen, vinden vejer i trætoppene, og måske I allerede nu har planlagt, hvilke bede og blomster, I vil have.

Huset fremstår helt og aldeles indflytningsklart, så det går hurtigt med at komme på plads. Køkkenet er en lækker, hvid sag med grebsfrie fronter, som er placeret i åben forbindelse til både spisepladsen og sofaens hyggekrog.

Kvadratmeterne er sat perfekt i spil, så der er blevet plads til hele tre værelser af varierende størrelser. Endelig er der også et stort og pænt badeværelse, hvor I både får separat bruseafsnit, væghængt toilet og plads til vaskemaskinen.

Matriklen ligger i et rart og roligt område af Hjortespring, hvorfra der er cirka en kilometer til et væld af naturskønne destinationer. Listen tæller blandt andet Sømoose, Smalskov, Hjortesøen og Syvende Sø. I nyder samtidig at kunne komme til Herlev i løbet af en kort køretur, og videre endnu venter 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: Pf. Rytterhaven 6, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32-X0001248
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 25.5.2025



Adresse: Pf. Rytterhaven 6, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32-X0001248
Ejerudgift/md.: kr. 708

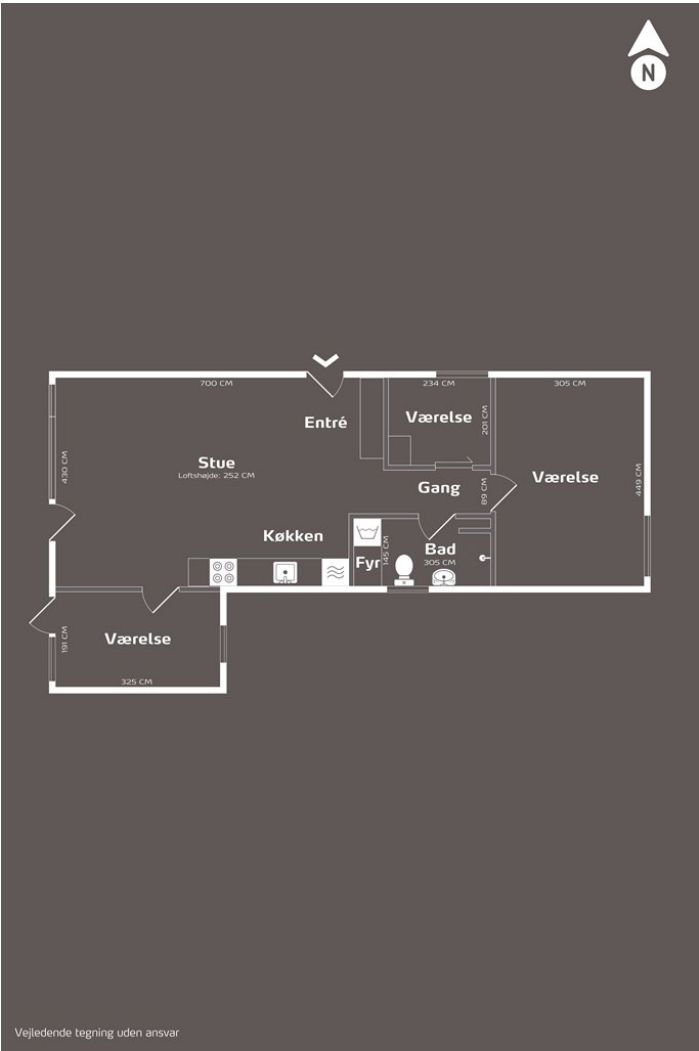
Dato: 25.5.2025



Adresse: Pf. Rytterhaven 6, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32-X0001248
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 25.5.2025



Adresse: Pf. Rytterhaven 6, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32-X0001248
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 25.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Kolonihave
Kommune: Herlev
Matr.nr.:
BFE-nr.: [BFE nr.]
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Privat fællesvej
Kloak:
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år:

Arealer*

Grundareal udgør:	0 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	75 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: 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):

Afventer oplysninger fra sælger.

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: Pf. Rytterhaven 6, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32-X0001248
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 25.5.2025

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 salgsoptstillingen"

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 salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen. 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 salgsoptstillingen angivne kontingent, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Standardfinansieringsforbehold

... Fortsættes på side 5

Adresse: Pf. Rytterhaven 6, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32-X0001248
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 25.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 0,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2024	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Haveforeningskontigent, anslået	kr. 6.000,00	Indmeldelsesindskud, Pf. Rytterhusene	kr.	7.500,00
Fritidshusforsikring, anslået	kr. 2.500,00	I alt	kr.	2.016.350,00
	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 8.500,00			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.313 md./ 135.759 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.180 md./ 110.160 år v/ 24,45 %
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: 25.5.2025. 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:**

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: Pf. Rytterhaven 6, 2730 Hørlev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32-X0001248
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 25.5.2025

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 afgiftspantebreve 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:

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

Haveforening/andelsforening

Køber er bekendt med, at der er pligt til medlemskab af Parcellforeningen Rytterhaven.

Helårsbeboelse er ikke tilladt og fremleje er forbudt.

Bygningerne må kun benyttes til beboelse i tiden fra 1. maj til 30. september.

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

Køber betaler et indmeldelsesgebyr til foreningen som for nuværende lyder på kr. 7.500,-. Gebyret kan ændres på næstkommende generalforsamling.