

Salgsopstilling

BYENS BOLIG

Ejendomsmægler MDE
Tlf. 53 52 66 00
info@byens-bolig.dk



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: Råhavevej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: RS250023
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 13.06.2025



Beskrivelse:

Og vi mener: TOP lækkert!

Ja, altså "lækkert" er bare ordet, der falder os ind. For her er så gennemført, så gennem god stil, så gennem renoveret, bare lækkert altså!

(Den allermest vidunderlige familievilla kan blive jeres, hvis I skynder jer, og den gode nyhed er: Den er lige til at flytte ind i, så ja! I kan godt begynde at forestille jer en solrig sommer her på den smukke matrikel og på byens lækreste terrasse. Her er roligt, naturskønt og I er omgivet af stille villaveje. Kun fuglekvidder kan man risikere at blive forstyrret af i ny og næ, for vi befinder os i allersmukkeste Hjortespring.

Indenfor er en kæmpe fornøjelse. Rene, smukke linjer, ingen dikkedarer eller ting og sager, der skal ordnes, når det bliver weekend - bare ren, god stil. Et blæret køkken alrum? Tjek! Genial planløsning? Tjek! Rummeligt bryggers? Tjek! Skur i haven og hele to parkeringspladser på grunden? Trek, tjek, tjek! Og når regnen en dag siler ned på en grå novemberdag, så gør det absolut ingenting, for Råhavevej 13 har vel nok Hjortesprings hyggeligste stue med dertilhørende brændeovn, der knitrer og skaber god stemning. Her mangler vitterligt ingenting. Måske bare jer?

Hov, fik vi i øvrigt nævnt, at masser af indkøbsmuligheder, gode daginstitutioner og eftertragtede skoler ligger blot et stenkast herfra? Jo, jo, vi mener det, når vi siger, at Råhavevej 13 har alt. Hvis du griber knoglen, så viser vi herlighederne frem. Men du er advaret. Det bliver svært at sige nej.

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: Tobias Edlev Nielsen



Adresse: Råhavevej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: RS250023
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 13.06.2025



Adresse: Råhavevej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.500.000Sagsnr.: RS250023
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 13.06.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herlev
Matr.nr.:	12 ik Hjortespring
BFE-nr.:	2106403
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1962/1985

Arealer*

Grundareal udgør:	720 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
- heraf Garage	21 m ²
- heraf Carport	21 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 16.05.1942 lbnr. 2297-06 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 12.09.1958 lbnr. 7321-06 Byplanvedtægt nr. 17
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Planer:

Lokalplan nr. 130
Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdataraporten

Grundejerforening: Ja

Navn: Højergaardens Grundejerforening
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.239.000 kr.
Grundværdi:	2.590.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.591.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.759.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Råhavevej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: RS250023
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 13.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 1.376,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber er gjort opmærksom på, at udgiften til forbrug afhænger af forbrugsmønster, og ovenstående beløb derfor kan variere.

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Råhavevej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: RS250023
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 13.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.215	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.500.000
Grundskyld	kr.	14.900	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	6.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	5.693	Evt. ejerskiftebidrag til grundejerforening, anslået	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	1.144		kr.	5.544.009
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	422	I alt		
Grundejerforeningskontingent, anslået	kr.	125			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

42.131

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.121 md./ 361.452 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.528 md./ 294.339 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: 11.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Råhavevej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.500.000Sagsnr.: RS250023
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 13.06.2025

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:

Afventer oplysninger fra grundejerforeningen

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	2.393.000	2.393.000	2.431.126	DKK	5	131.539	28,00	5,33			Nej	

Tilbehør:

Køleskab mrk. IKEA
Fryser mrk. IKEA
Ovn mrk. IKEA
Kogeplade mrk. IKEA
Mikroovn mrk. IKEA
Opvaskemaskine mrk. IKEA
Vaskemaskine mrk. Hoover
Tørretumbler mrk. Bosch

Andre forhold af væsentlig betydning:**Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Brændeovn

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen.



Adresse: Råhavevej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: RS250023
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 13.06.2025

Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at fabrikationstidspunkt for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsat er 2024, hvorfor køber henvises til ovennævnte hjemmeside.