



REAL

Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Fritidsbolig
995.000
839
1978

Bolig m²
Værelser

37
2

Sagsnr. **211-2278**

RealMæglerne Charles Andersen Ejendomsmæglere & valuarer

Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. +45 36782274 / www.realmaeglerne.dk/2650

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 09.03.2026



Centralt placeret kolonihavegrund med ældre bygninger til nedrivning

Spring foråret og sommeren i møde med et kolonihave-byggeprojekt på dejlig grund i Hvidovre.

Fokuspunkter:

- Mulighed for byggeri af nyt hus på 57 kvm. samt ialt 30 kvm. overdækket terrasse, udhus, legehus, drivhus
- Efterspurgt kolonihaveforening med kun 47 parceller
- Central placering i Hvidovre
- Tæt på natur, indkøb, motorvejsnet og offentlig transport.
- Parkeringsmulighed for 2 biler på parcellen.
- Kloakeret, helårsvand og el på grunden
- Sælges som det nu fremstår, hvorfor køber må fjerne eller renovere nuværende bygninger m.m.
- Fælleshus i foreningen, der er udgangspunkt for mange aktiviteter
- Fælles parkeringspladser ved fælleshuset

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: Jan Andersen



Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 09.03.2026

I en særdeles efterspurgt kolonihaveforening med central beliggenhed i Hvidovre udbydes nu en enestående mulighed for at opføre dit drømmekolonihavehus. Grunden udgør ca. 433 kvm og rummer i dag et ældre, nedrivningsklart hus i træ med tagpaptag på sokkelsten og med tilhørende overdækning samt et drivhus.

Der har tidligere været yderligere småbygninger på grunden, hvilke bygninger nu er fjernet, men hvor der fortsat er fundamenter, bygningsrester m.m. Indkørsel/parkeringsplads til 2 biler er næsten færdiggjort.

På grunden er indlagt helårsvand fra HOFOR, ligesom spildevandskloakering er etableret. Tillige er grunden tilsluttet elforsyningen. Tilslutningsudgifterne hertil er betalt.

Her får du den fred og ro, man netop søger i en kolonihave. Ejendommen er beliggende i Haveforeningen Kettehøj 1 centralt i Avedøre i Hvidovre kommune. I nærområdet findes dagligvareforretninger, bus uden for døren, motorvejstilkørsel og nem adgang til grønne områder som Vestvolden og Brøndbyskoven. Området forener fritidsliv og byliv på bedste vis.

Haveforeningen Kettehøj 1 er et populært og roligt område med hyggelig stemning, aflukket grusvej og et stærkt fællesskab.

Haveforeningen Kettehøj 1 ejer selv grunden hvorpå parcellerne er beliggende. Foreningen består af 47 haveparceller. Foreningen råder over et centralt placeret fælleshus, som danner ramme om mange aktiviteter, samt flere fælles parkeringspladser.

Parcellen overtages som den nu fremtræder, og køber må selv sørge for færdiggørelse af grund- og bygningsarbejder for egen regning.

Kontakt os allerede i dag for yderligere information og aftale om besigtigelse af dette attraktive tilbud.

Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

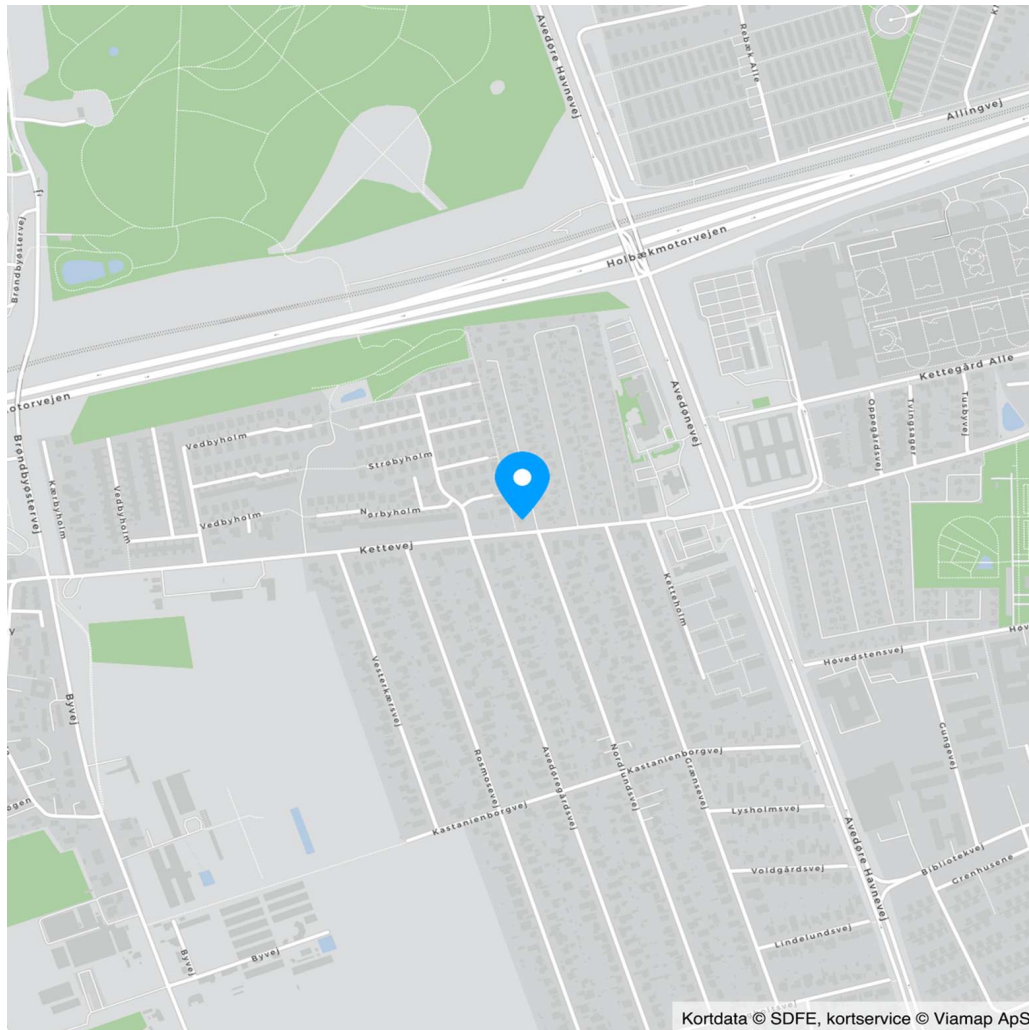
Dato: 09.03.2026



Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 09.03.2026





Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Kolonihavehus på fremmed grund,
forbigået ved vurderingen
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 221 - Avedøre By, Avedøre
BFE-nr.: 714005
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1978

Arealer**

Boligareal i alt: 37 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen,
arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet
fra diverse offentlige registre og kan derfor
ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 0
Ejendomsværdi: 0
Grundværdi: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 0
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Ingen hårde hvidevarer medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej. Dog er der aftalt følgende und-
tagelser: Personlige effekter medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 01.01.1585 - Se grund

Planer

Kommuneplan 4F21 - HF Kettehøj 1 & 2
Lokalplan 447 - Kolonihaveområde ved Kettevej

Anvendelsesbegrænsninger

Servitutter:

Servitut 1: 25.06.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyg-
gelse, benyttelse mv
Servitut 2: 29.01.1962 - Dok om byggelinier mv
Servitut 3: 19.03.1975 - Dok om byggelinier mv
Servitut 4: 14.09.2012 - Deklaration, Forsyning / afløb
Servitut 5: 30.12.2012 - Deklaration vedrørende regnvands- og spildevands-
ledning

Lokalplaner:

502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
432 - Lav boligbebyggelse 'Byholmene' ved Kettevej
447 - Kolonihaveområde ved Kettevej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021 -
https://dokument.plandata.dk/11_10822280_1649660247468.pdf

Forslag: Kommuneplan 2025;

https://dokument.plandata.dk/11_11924903_1756708384857.pdf

Kommuneplanramme; 4B21, 4F21

Planstrategier:

Det bæredygtige forstadsliv - Planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Hvidovrestrategien

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen nuværende forsikring. Køber skal selv tegne passende forsikring i eget ønsket selskab.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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.



Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 09.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundejerforening
Husforsikring anslået

kr.
kr.

Pr. år
5.568
4.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Optagelsesgebyr/havebevis til haveforeningen
I alt

kr. 995.000
kr. 7.850
kr. 6.000
kr. 1.008.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

10.068

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.426 md. / 65.110 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.384 md. / 52.610 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** kan ikke forventes, idet der er tale om en kolonihave på fremmed grund.

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.



Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 09.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Grundejerforening

Navn: Andelshaverne Kettehøj
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening
Matriklen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til ejendomsdatarapport. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering

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 kolonihavens nuværende eller fremtidige boligafgift. 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 endvidere 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 de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Sælges til nedrivning
Ejendommen skal sælges med bygningen til nedrivning.

Beboelse:

I kolonihaveområdet er overnatning tilladt i perioden fra den 1. april til den 30. september. I perioden fra den 1. oktober til den 31. marts må der kun ske overnatning i weekender og lignende. Der henvises til lokalplan.

Oplysning på haveforeningen:
Andelshaverne Kettehøj

Særligt vedr. salg.

Al salg af haver skal godkendes af bestyrelsen. Salg er kun gyldigt når salg og vilkår er godkendt af bestyrelse og når køber er optaget som medlem af foreningen. Der henvises til vedtægter.

Andelsbevis:

Ved overtagelsen oprettes et andelsbevis/foreningsbevis, som underskrives af det nye medlem samt foreningens bestyrelse.

Husdyr:

Hund og kat er tilladt.
Det er ikke tilladt at holde kaniner, løsgående hunde samt haner. Det er tilladt at holde max 5 høns i hønsebur jf. vedtægter.

Udlejning:

Fremleje er ikke tilladt.
Fremlån af haver til nærmeste familie er tilladt - bestyrelsen skal have skriftlig besked om fremlån. Der henvises til vedtægter.



Adresse: Hf. Kettehøj 47, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 211-2278
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 09.03.2026

Have, hæk og vedligeholdelse:

Havernes træer og større beplantning må ikke sættes nærmere end 1,50 meter fra hække og skel.

Hækbeplantningen ud mod vejen skal være mindst 1,20meter og højst 1,80meter, medens hækhøjdre i naboskel må være 2,00 meter.

Der henvises til ordensregler for yderligere informationer.

Ved nyopførsel af bebyggelse:

-Der henvises til lokalplan 447s bestemmelser samt foreningens ordensreglement.

-Nyopførte huse må max have en højde på 2,70meter ind mod naboer i egen haveforening.

-Tegninger med mål skal udleveres til bestyrelsen, inden byggeriets opstartes, for kontrol/godkendelse.

-Byggeriet skal fremstå som træhus.

Der henvises til ordensregler for yderligere informationer samt Lokalplan.

Veje:

Medlemmet er pligtig til at vedligeholde indtil halvdelen af vejene, uden for egen kolonihave, fris for ukrudt, samt udbedre huller i vejen. Der henvises til ordensregler for yderligere informationer

Parkering:

Der må ikke opføres eller etableres carporte eller garager, men der må indrettes parkeringsmulighed i hver have. Parkeringsarealet må ikke overdækkes, men kan mod haven hegnes med fast eller levende hegn og lukkes med låge mod vej/interne færdselsarealer. Der henvises til lokalplan.

Foreningens parkeringsplads er forbehold foreningens medlemmer - jf. ordensregler.

Grund:

Kolonihaverne har gennemsnitlig størrelse på 410kvm jf. lokalplan. Denne kolonihave har jf. medlemsbevis areal registreret 433kvm.

Vedr. lån

Et medlem kan optage lån i bank i huset og have. Foreningens formand og kasserer underskriver i så fald erklæring om, at de påtager sig et ansvar for at handelssummen overdrages til bank ved salg. Ved optagelse af lån med pant i huset, skal medlemmet betale et af generalforsamlingen fastsat gebyr til foreningen. Der henvises til vedtægter.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Se flere tilbud på vores hjemmeside : www.realmaeglerne.dk/2650
Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgspåvindu.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.