

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	47
Kontant	875.000	Værelser	2
Ejerudgift	900		
Byggeår	1976		

Sagsnr. **226F142**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026



Charmerende hus på solrig grund

Området:

I bliver en del af et rigtig hyggeligt og eftertragtet område.

Foreningen ligger som en lille fredelig oase, bag det lille skovstykke langs Klausdalsbrovej.

I bliver genboer til Smørmosen, og i nærheden finder I også Hjortespring Golfklub. Bussen afgår lige rundt om hjørnet fra adressen, og der er kun en kort cykeltur til indkøbsmuligheder samt Herlev Bymidte.

Ejendommen:

Det originale og charmerende hus byder på en hyggelig veranda, et pænt renoveret badeværelse, et rummeligt soveværelse samt et delvis åbent køkken med god skabsplads. Derudover får I et praktisk depotrum og en hyggelig stue med plads til både sofa- og spiseafdeling.

Haven indbyder til udeliv med gamle træer og buske samt et skur til opbevaring af haveredskaber. Her er en unik mulighed for at gå forår og sommer i møde med græs under fødderne.

Huset rummer et fint potentiale og giver jer mulighed for løbende at sætte jeres eget præg. Boligen er i en stand, så I kan flytte direkte ind og tage eventuelle forbedringer i jeres eget tempo.

Huset kan overtages hurtigt efter aftale.

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: Lars Ringsted



Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026





Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026





Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Kolonihavehus
Kommune: Herlev
Matr.nr.: 13b Hjortespring m.fl.
BFE-nr.: 100995235, 100654134
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Boligareal i alt: 47 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Hf. Syvendehus 62 (BFE-nr. 100995235)

Ingen

Servitutter - Hf. Syvendehus 62 - fejl (BFE-nr. 100654134)

Ingen

Planer

Lokalplan 113 - For Haveforeningen Syvendehus
Lokalplan 19

Tilbehør:

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

Komfur Voss, Ovn Voss, Emhætte.. Køle/fryseskab, vaskemaskine jf. sælgers oplysningsskema

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elektricitet
Ejendommens primære varmekilde: Olieradiator

Varme betales a/c med kr. 3.000 p.a. - anslået
Vand betales a/c med kr. 2.000 p.a. - anslået
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand:
Kloak:

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Haveleje	kr.	10.800	Kontantpris	kr.	875.000
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.005
			Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.264
			Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
			Indskud til foreningen, anslået	kr.	5.000
			I alt	kr.	895.269
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.800			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.908 md. / 58.892 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.989 md. / 47.874 år v/24,50 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: H/F Syvendehus
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgspstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgspstillingens 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 salgspstillingen 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.

Kommune- & Spidevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Kommuneplan 2026
Plan - Rekreativt område

Plan - Erhvervsområde ved Klausdalsbrovej (Tryg)
Plan - Institutionsområde nord for Sømosen
Plan - Planstrategi 2023
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Herlev Kommune Planstrategi 2024
Kloakopland - B21R
Kloakopland - B13.2S

Kontigent

Foreningen oplyser at kontigent stiger til kr. 900 pr måned fra 2027

Sælger oplyser følgende

Komfur er nok mere end 40 år, men fungerer.
Vaskemaskinen mindst 20 år, Køle/frys er 15-17 år og fungerer
jf. sælgers oplysningskema

Fejl og mangler

Vaskemaskine er utæt
Verandaen er sunket i hjørnet ud mod skuret. Det er dog også sådan da jeg overtog uset, og såvidt jeg kan mærke er det ikke sunket yderligere.
Åbningen til olietanken (som ligger i græsplænen) er sunket lidt sammen, derfor ligger flisen skævt, men det betyder intet for selve olietanken. jf. sælgers oplysningskema

Servitutter

Servitut 1 - 02.02.1937-17974-06 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Servitut 2 - 02.09.1938-7708-06 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut 3 - 04.12.1948-18549-06 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug mv., Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Servitut 4 - 05.10.1961-11648-06 - Dok om byggelinier mv
Servitut 5 - 18.09.1965-11700-06 - Byplanvedtægt



Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 226F142
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 14.06.2026

Servitut 6 - 05.03.1968-2728-06 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Servitut 7 - 01.06.1971-10451-06 - Byplanvedtægt, tillæg

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