

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	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>47</b>
Kontant	<b>945.000</b>	Værelser	<b>1</b>
Ejerudgift	<b>800</b>		
Byggeår	<b>1967</b>		

Sagsnr. **226F142**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / [www.realmaeglerne.dk/brønshøj](http://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. 945.000

Sagsnr.: 226F142  
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 25.04.2026



### 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 udlevi 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. 945.000

Sagsnr.: 226F142  
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 25.04.2026





Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 226F142  
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 25.04.2026





Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 226F142  
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 25.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 226F142  
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)  
Må benyttes til: Kolonihave  
Kommune: Herlev  
Matr.nr.: 13b Hjortespring m.fl.  
BFE-nr.: , 100654134  
Zonestatus: Landzone  
Vand:  
Vej: Offentlig vej  
Kloak:  
Varmeinstallation:  
Opført/ombygget år: 1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Boligareal i alt: 47 m<sup>2</sup>  
- heraf Kolonihavehus 47 m<sup>2</sup>  
- heraf Kolonihavehus 48 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

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):

Afventer oplysninger

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. 945.000

Sagsnr.: 226F142  
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 25.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde:

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.



Adresse: Hf. Syvendehus 62, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 226F142  
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 25.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Haveleje	kr.	9.600	Kontantpris	kr.	945.000
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.285
			Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
			Indskud til foreningen, anslået	kr.	5.000
			I alt	kr.	956.285
			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.	9.600			

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 5.290 md. / 63.477 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.300 md. / 51.603 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: 08.04.2026

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

**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. 945.000

Sagsnr.: 226F142  
Ejerudgift/md.: kr. 800

Dato: 25.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Grundejerforening**

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

Plan - Planstrategi 2019  
Plan - Herlev Kommune Planstrategi 2024  
Kloakopland - B21R  
Kloakopland - B13.2S

**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.

**Kontigent**

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

**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.

**Kommune- & Spidevandsplaner - Afventer ejendomsdatarapporten**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035  
Plan - Kommuneplan 2026  
Plan - Rekreativt område  
Plan - Erhvervsområde ved Klausdalsbrovej (Tryg)  
Plan - Institutionsområde nord for Sømosen  
Plan - Planstrategi 2023

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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