



REAL

Byskovvej 34B, 2730 Herlev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	5.999.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.159	Grund m2	544
Byggeår/ombygget	1890/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **226V090**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Byskovvej 34B, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 226V090
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 29.04.2025



Beskrivelse:

Området:

Fantastisk beliggende ejendom ud til Smørmosen i Herlev, der byder på moderne komfort i naturskønne omgivelser. Denne bolig er ideel for familien, der søger både plads og nærhed til naturen.

Der er kort afstand til offentlig transport, skoler, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter.

Boligen:

Ejendommen byder på en dejlig store møblerbar entré, med god skabsplads. Et lækkert køkken/alrum, der skaber en lys og indbydende atmosfære. Den store stue er udstyret med brændeovn, som giver en hyggelig og varm stemning til de kolde vinteraftener.

Der er desuden et toilet samt et badeværelse i stueetagen.

Første sal: Her finder du 3 gode værelser, som kan bruges til soveværelser, kontor eller legeplads for børnene. Det er også muligt at indrette flere værelser eller tilføje et ekstra badeværelse, hvilket giver fleksibilitet til familiens behov.

Den solrige have er et kapitel for sig. Den rummer en stor terrasse med plads til både afslapning og grillfester, og der er en fantastisk udsigt til de fredede områder, som skaber en fredfyldt oase.

Boligen har desuden masser af opbevaringsplads i det store skur, som rummer brændeskur og yderligere opbevaringsmuligheder. Dette er ideelt til opbevaring af haveredskaber, cykler og andet, som kræver plads.

Desuden er der brugsret fælles gårdplads, som deles med de tre andre huse i ejendommen og tilbyder et væld af faciliteter, herunder legeplads til de små, borde og bænke til hyggelige stunder samt parkering i den ene side, samt cykelskur.

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: Byskovvej 34B, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 226V090
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

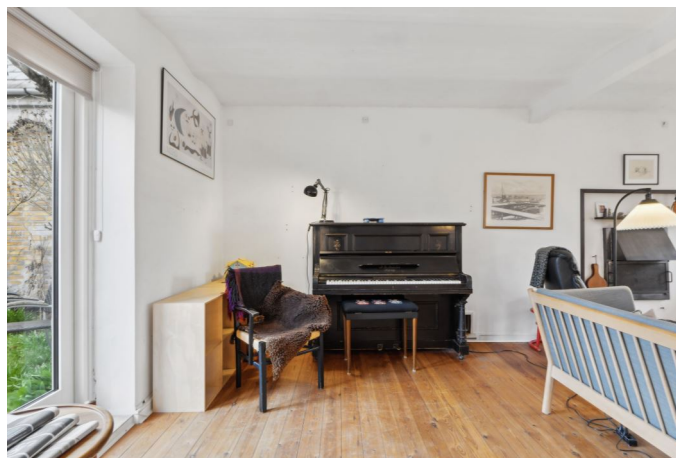
Dato: 29.04.2025



Adresse: Byskovvej 34B, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 226V090
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 29.04.2025

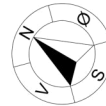
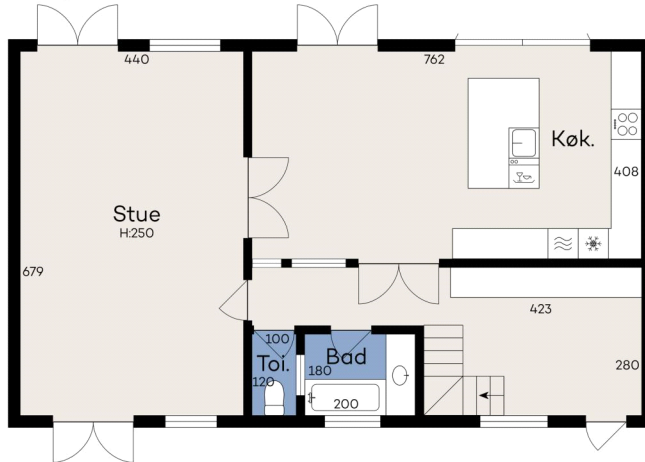


Adresse: Byskovvej 34B, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.999.000

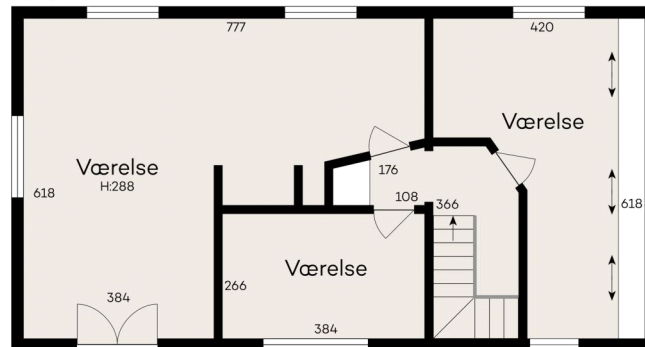
Sagsnr.: 226V090
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 29.04.2025

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Byskovvej 34B, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 226V090
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 29.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herlev
Matr.nr.: 8 cl Hjortespring
BFE-nr.: 100013842
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1890/1977

Arealer*

Grundareal udgør: 544 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 96 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 69 m²
Boligareal i alt: 165 m²
Andre bygninger: 10 m²
- heraf Udhus: 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.975.000 kr.
Grundværdi: 3.269.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.180.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.615.200 kr.

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter jf. tingbogsattest:

Nr. 1 lyst d. 01.09.2004 - Lokalplan nr 40 A
Nr. 2 lyst d. 04.10.2011 - Grundejerforeningen Møllegården

Lokalplaner:

Plan - For et område ved Sortsøvej i Herlev
Plan - For et område nord for RIng 4

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035

Kommuneramme:

Plan - Boligområde

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2019
Plan - Herlev Kommune Planstrategi 2024
Nr. 1 lyst d. 01.09.2004 lbnr. 24284-06 Tillægstekst Lokalplan nr 40 A Filnavn: 6_C_85
Nr. 2 lyst d. 04.10.2011 lbnr. 1002994610 Filnavn: fc4ee512-63dd-414e-961f-4518f967ad9f

Grundejerforening: Vides ikke



Adresse: Byskovvej 34B, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 226V090
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 29.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke: jordskade

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.865 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeuudgiften er anslået ud fra energimærke 2020.

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 salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. 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 salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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

Ejendommens pejseindsats - Brændeovn undtaget af reglerne:

Ejendommens pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om Pejse.

Udlejning:

Kun med bestyrelsen samtykke

Husdyr:

Kun med bestyrelsen samtykke

Arbejdsforpligtelse i foreningen

Forår / efterår - Gårdsplads & Fortorv



Adresse: Byskovvej 34B, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 226V090
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 29.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.218	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.999.000
Grundskyld	kr.	14.122	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.154
Renovation	kr.	5.693	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Skorstensfejning	kr.	1.144			
Fællesudgifter	kr.	24.102	I alt	kr.	6.047.004
Rottebekæmpning 2025	kr.	328			
Grundejerforening	kr.	300			

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

61.906

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.016 md./ 396.192 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.055 md./ 324.661 år v/23,70%
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: 28.04.2025
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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Byskovvej 34B, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 226V090
Ejerudgift/md.: kr. 5.159

Dato: 29.04.2025

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:

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.305.000	2.305.000	1.820.198	DKK	1	42.947	24,75	3,67			Nej	
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	536.000	536.000	427.327	DKK	1,5	14.204	27,25	4,22			Nej	

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