

# Gammel Klausdalsbrovej 543A, 2730 Herlev

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Helårsgrund** | Grund m$^2$ | **702** |
| Kontant | **4.245.000** | | |
| Udbetaling | **215.000** | | |
| Ejerudgift | **1.196** | | |

Sagsnr. **222G1432**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

# 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: Gammel Klausdalsbrovej 543A, 2730 Herlev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.245.000

Sagsnr.: 222G1432
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 05.11.2026



På Gammel Klausdalsbrovej 543A og 543B udbydes nu to spændende byggegrunde til helårsbeboelse, som giver jer en fantastisk mulighed for at realisere drømmen om et hjem skabt efter netop jeres ønsker og behov.

Her bliver I mødt af en skøn, grøn oase med høje træer, frodig beplantning og åbne lysninger, der tilsammen skaber en helt særlig atmosfære. De naturlige omgivelser giver en dejlig fornemmelse af ro og privatliv, og allerede ved første besøg er det nemt at begynde at forestille sig mulighederne.

Forestil jer at slå dørene op til jeres nybyggede drømmehjem, hvor store vinduespartier trækker naturen helt ind i boligen, og hvor terrassen bliver det naturlige samlingspunkt på de lune sommerdage. Måske drømmer I om en moderne arkitekttegnet villa, et klassisk familiehus eller en bolig, hvor inde- og udeliv smelter sammen? Her får I muligheden for at tænke stort og skabe et hjem, der passer præcis til jer.

Noget af det helt særlige ved grundene er den eksisterende beplantning, som giver området karakter og charme fra første dag. Her behøver I ikke vente mange år på, at haven vokser til. I stedet kan I skabe jeres eget grønne paradis med udgangspunkt i de smukke, naturlige rammer.

Med to grunde til salg åbner der sig spændende muligheder for jer, der ønsker at bygge nyt og samtidig værdsætter grønne omgivelser og følelsen af at have jeres helt eget fristed.

Kontakt os allerede i dag for at høre mere om grundene og mulighederne for at realisere jeres boligdrøm på Gammel Klausdalsbrovej!

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: Morten Thoregaard


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Gammel Klausdalsbrovej 543A, 2730 Herlev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.245.000

Sagsnr.: 222G1432
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 05.11.2026











**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Gammel Klausdalsbrovej 543A, 2730 Herlev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.245.000

Sagsnr.: 222G1432
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata:

| **Ejendommen** | | **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag** | |
|---|---|---|---|
| Må benyttes til: | Helårsgrund | Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Kommune: | Herlev | Grundværdi: | 3.323.000 |
| Matr.nr.: | 20d Hjortespring | | |
| BFE-nr.: | 100127383 | Grundlag for grundskyld: | 2.658.400 |
| Parcel nr.: | | | |
| Zonestatus: | Byzone | **Arealer** | |
| Vej: | Offentlig vej | Grundareal udgør: | 702 m² |

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt M 208
Servitut nr. 2 - Dok om grænser 10.02.1875
Servitut nr. 3 - Dok om byggelinier mv, Vedr 47B
Servitut nr. 4 - Dok om afvanding mm, Vedr 2N
Servitut nr. 5 - Dok om byggelinier mv

**Planer**
Kommuneplan B30 - Boligområde
Lokalplan 111 - For boligbebyggelse på Gammel Klausdalsbrovej 543


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Gammel Klausdalsbrovej 543A, 2730 Herlev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.245.000

Sagsnr.: 222G1432
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 05.11.2026

## Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

## Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.932. Tilslutning til Hofor med Ø32.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.500.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 60.000. Kun mulighed for septiktank på nuværende tidspunkt.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 150.000. ved installation af luft til vand varmepumpe.

De anslåede udgifter til tilslutning, er jf. takstblad for Radius, Hofor og for hvad det cirka koster, at installere en septiktank og en luft til vand varmepumpe, da dette kommer an på størrelsen. Sælger og mægler hæfter ikke for rigtigheden heraf og køber opfordres til selv at tage kontakt til værkerne.

Der gøres endvidere opmærksom på at der ikke er taget højde for installationsgebyr, leveringsomfang, samt hvor på grunden boligen placeres ift. afstand til skel og hovedledning.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Gammel Klausdalsbrovej 543A, 2730 Herlev
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 4.245.000

Sagsnr.: 222G1432
Ejerudgift/md.: kr. 1.196

Dato: 05.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Grundskyld | kr. | 14.355 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 14.355 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 4.245.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 27.350 |
| I alt | kr. | 4.272.350 |

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

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.014 md. / 300.169 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.067 md. / 240.806 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre



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 relakseres 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

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Jordforurening**
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Drikkevandsinteresser**
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

**Skovbyggelinje**
Ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje, jf. ejendomsdatarapporten.
Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

**Lokalplan og bebyggelse**
I henhold til lokalplanen må der bygges i 1½ plan med en bebyggelsesprocent på 30% af grundens areal. Se Lokalplan 111 for yderligere info om mulighed for bebyggelse.

**Ejerudgifter**
I forbindelse med opførsel af hus vil der komme yderligere ejerudgifter, herunder:
- Ejendomsværdiskat
- Rottebekæmpelse
- Husforsikring
- Renovationsudgifter

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.