

Tofteledet 13A, 2730 Herlev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**135**
Kontant	**5.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.338**	Grund m^2	**567**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **226V156**

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

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
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: Tofteledet 13A, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.995.000
Sagsnr.: 226V156
Ejerudgift/md.: kr. 3.338
Dato: 26.10.2026



Åbent køkken/alrum med stue i særklasse – plads til hele familien

Området:

Boligen er beliggende i et af Herlevs mest attraktive kvarterer, hvor beliggenheden kombinerer ro, grønne omgivelser og nærhed til hverdagens faciliteter.

Her er kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og et bredt udvalg af fritidsaktiviteter.

De grønne områder i nærområdet giver plads til både afslapning og aktiviteter året rundt, mens Herlevs mange tilbud gør hverdagen nem og bekvem. Samtidig er der gode forbindelser til både København og resten af Storkøbenhavn, hvilket gør boligen ideel for pendlere.

Ejendommen:

Man træder direkte ind i det rummelige bryggers med vaskesøjle og masser af skabsplads – en praktisk og indbydende entré, der gør hverdagens logistik enkel og overskuelig.

Boligen byder videre på et dejligt forældresoveværelse med indbygget skab samt to gode børneværelser, der skaber optimale rammer for både privatliv og familieliv.

Badeværelset med badekar og det separate gæstetoilet sikrer komfort og bekvemmelighed for hele familien.

Med husets to indgange er der ekstra fleksibilitet – den ene indgang kan nemt inddrages, hvis man ønsker at etablere et ekstra badeværelse eller indrette et hjemmekontor.

Det stilrene køkken med alle nødvendige hårde hvidevarer ligger i åben forbindelse til husets imponerende stue, som med sine store, lyse rum giver plads til både spiseafdeling og hyggelige opholdsområder. Fra stuen er

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

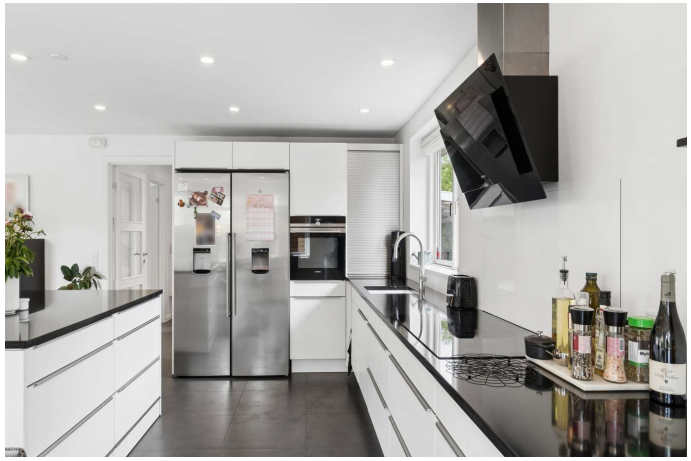
RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Tofteledet 13A, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 226V156
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 26.10.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Tofteledet 13A, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 226V156
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 26.10.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Tofteledet 13A, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 226V156
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 26.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Tofteledet 13A, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 226V156
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herlev
Matr.nr.:	12mø Hjortespring
BFE-nr.:	2106497
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.814.000
Grundværdi:	2.831.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.051.200
Grundlag for grundskyld:	2.264.800

Arealer**

Grundareal:	567 m²
Boligareal i alt:	135 m²

Øvrige arealer:

Carport:	24 m²
Udhus:	18 m²

** 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
- Nr. 1: 11.11.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.03.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 20.06.1957 - Byplanvedtægt
- Nr. 4: 25.08.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 5: 14.11.1967 - anm byrder, anm hæftelser Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Planer
Kommuneplan B9 - Boligområde
Lokalplan 130 - Tvedvangen Nord
Lokalplan 130 - Tvedvangen Nord

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

Komfur, ovn, Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Fryser, Vaskemaskine alle fra Siemens jf. sælgers oplysingsskema, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Tofteledet 13A, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 226V156
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 26.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.
Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult 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:

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

Kommune- & Spidevandsplaner
kommuneplaner 2023 - 2025
kommuneplaner 2026
Boligområde
Boligområde
Planstrategi 2019
Herlev kommune planstrategy 2024
Kloakopland 313

Uoverenstemmelser mellem BBR og tilstandsrapport
Der gøres opmærksom på at overdækning(anslået 14 m2) jf. tilstandsrapport ikke er registreret på BBR.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Tofteledet 13A, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 226V156
Ejerudgift/md.: kr. 3.338

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.561
Grundskyld	kr.	12.230
Grundejerforeningen 2026	kr.	125
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	444
Renovation 2026	kr.	5.693
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.053

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.995.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	6.003.067

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

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 35.137 md. / 421.639 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.204 md. / 338.447 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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.

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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:
Nr. 6: hovedstol kr. 1.530.000
Nr. 7: hovedstol kr. 603.000
Nr. 8: hovedstol kr. 500.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		26.10.2026

Grundejerforening
Navn: Højergaardens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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