



REAL

Hededammen 5, 2730 Herlev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	6.190.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.421	Grund m ²	810
Byggeår/ombygget	1968/1974	Energimærke	B

Sagsnr. **226V168**

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: Hededammen 5, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.190.000

Sagsnr.: 226V168
Ejerudgift/md.: kr. 4.421

Dato: 24.08.2026



Området:

Hededammen 5 er attraktivt beliggende i et roligt og velfungerende område i Herlev med kort afstand til både hverdagens fornødenheder, grønne områder og gode transportforbindelser.

I nærområdet findes Lindehøjskolen, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og gode muligheder for indkøb, mens Herlev Bymidte og BIG Shopping byder på et bredt udvalg af butikker, dagligvareforretninger og service.

Området byder samtidig på flere grønne og rekreative områder, som indbyder til gå- og cykelture samt et aktivt udeliv.

Herlev Station giver gode forbindelser med S-tog til København og resten af hovedstadsområdet, og med åbningen af Hovedstadens Letbane i august 2026 styrkes de kollektive transportmuligheder yderligere.

Boligen:

Velkommen indenfor.

Ejendommen byder på en god og funktionel planløsning med hele to indgangspartier. Fra bryggersdøren træder man ind i et stort og praktisk bryggers/værksted, hvor der for nylig er installeret fjernvarme. Herfra kan husets solcelleanlæg ligeledes betjenes, og der er desuden vaskemaskine samt god plads til opbevaring og praktiske gøremål.

Boligens hjerte:

Fra bryggerset er der adgang til det store køkken-alrum, som naturligt bliver boligens samlingspunkt. Her er god spiseplads til hele familien, masser af skabsplads og et dejligt lysindfald fra ovenlysvinduerne. Et oplagt rum til både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner.

Den store stue har god plads til både spiseafdeling og sofagruppe og byder desuden på en hyggelig brændeovn.

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: Hededammen 5, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.190.000

Sagsnr.: 226V168
Ejerudgift/md.: kr. 4.421

Dato: 24.08.2026



Adresse: Hededammen 5, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.190.000

Sagsnr.: 226V168
Ejerudgift/md.: kr. 4.421

Dato: 24.08.2026



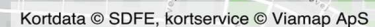
Adresse: Hededammen 5, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.190.000

Sagsnr.: 226V168
Ejerudgift/md.: kr. 4.421

Dato: 24.08.2026



Dato: 24.08.2026





Adresse: Hededammen 5, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.190.000

Sagsnr.: 226V168
Ejerudgift/md.: kr. 4.421

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herlev
Matr.nr.: 15pb Herlev
BFE-nr.: 2021725
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.164.000
Grundværdi: 4.209.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.131.200
Grundlag for grundskyld: 3.367.200

Arealer**

Grundareal: 810 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Carport: 18 m²
Udhus: 5 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: 28.10.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 16.12.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 04.03.1955 - Dok om stadfæstelse af kendelsen
- Nr. 4: 23.12.1958 - Dok om opfyldn af vandhul mv
- Nr. 5: 05.08.1966 - Byplanvedtægt
- Nr. 6: 30.11.1978 - Fjernelsesdeklaration

Planer

Lokalplan XXIII - For et område mellem Tvedvangen og Højbjergvej

Kommune- & Spildevandsplaner

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hededammen 5, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.190.000

Sagsnr.: 226V168
Ejerudgift/md.: kr. 4.421

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptstillingens 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 B

Adresse: Hededammen 5, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.190.000

Sagsnr.: 226V168
Ejerudgift/md.: kr. 4.421

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	21.069	Kontantpris	kr. 6.190.000
Grundskyld	kr.	18.183	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 39.050
Husforsikring - Anslået	kr.	8.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr. 1.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	I alt	kr. 6.230.050
Renovation - Anslået	kr.	5.000	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	
Brændeovn - Anslået	kr.	600		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 53.052		

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.787 md. / 405.447 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.559 md. / 330.712 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: 31.07.2026

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.



Adresse: Hededammen 5, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.190.000

Sagsnr.: 226V168
Ejerudgift/md.: kr. 4.421

Dato: 24.08.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Nr. 7: hovedstol kr. 170.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

om beskatning.

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Olietank

Der er en tømt og afblændet olietank på ejendommen.

2024 vurderinger

Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret).

Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgsoptstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning

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