



REAL

Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.733	Grund m2	1.018
Byggear	1955	Energimærke	F

Sagsnr. **223V8431**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8431
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

Klassisk muremestervilla med masser af potentiale

Velkommen til denne charmerende muremestervilla, som byder på hele 194 etagemeter – fordelt på 121 m² bolig og 73 m² kælder. Her får du en klassisk bolig med sjæl og karakter, hvor de oprindelige detaljer stadig står tydeligt frem. Ejendommen trænger til en kærlig hånd og en opdatering til moderne standard, men rummer et stort potentiale for den, der drømmer om at skabe sin egen drømmebolig med den autentiske muremesterstil som fundament.

Boligen byder i sin nuværende indretning på hele fem soveværelser – med mulighed for at etablere et sjette – samt en stor stue/alrum med direkte udgang til terrassen. Her kan man med fordel åbne op mellem stue og køkken og skabe et lyst og rummeligt køkken/alrum med udsigt til haven. Entréen er møblerbar og leder videre til husets hall, hvorfra der er adgang til både førstesal og kælder.

Overordnet set et hus med et betydeligt renoveringsbehov – men også med et stort potentiale for at skabe en klassisk, stilfuld og funktionel familievilla i den helt rigtige muremesterånd.

Området

Ejendommen er centralt beliggende på Herlev Hovedgade 18, midt i hjertet af Herlev. Her bor du tæt på alt, hvad hverdagen kræver – med kort afstand til både indkøb, caféer, restauranter og specialbutikker langs Hovedgaden. I nærområdet finder du desuden gode skoler, daginstitutioner og idrætsfaciliteter, som gør området særligt attraktivt for familier.

Der er blot få minutters gang til Herlev Station, hvorfra S-toget bringer dig til København på under 20 minutter, og med let adgang til både Motorring 3 og Frederikssundsvej kommer du nemt rundt i hele Storkøbenhavn. Naturen er heller ikke langt væk – Herlev Bymidtepark, Kagsmosen og Smør- og Fedtmosen ligger alle inden for kort afstand og giver gode muligheder for gåture, løb og udendørsaktiviteter.

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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8431
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 10.11.2025



Indendørs



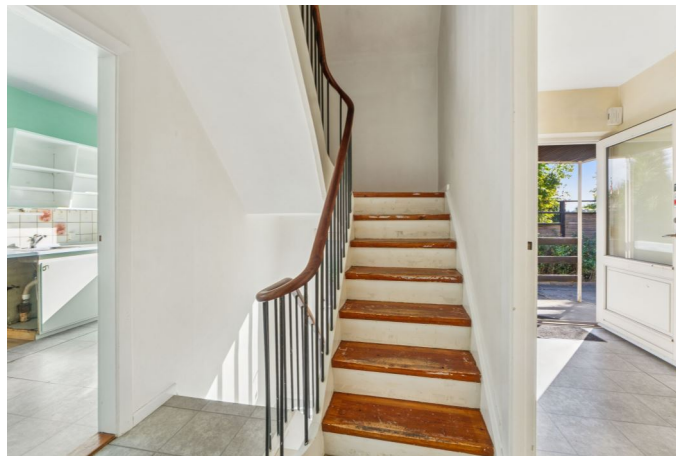
Indendørs



Indendørs



Køkken



Gang



Indendørs

Adresse: Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8431
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 10.11.2025



Indendørs



Indendørs



Badeværelse



Udendørs



Udendørs



Udendørs

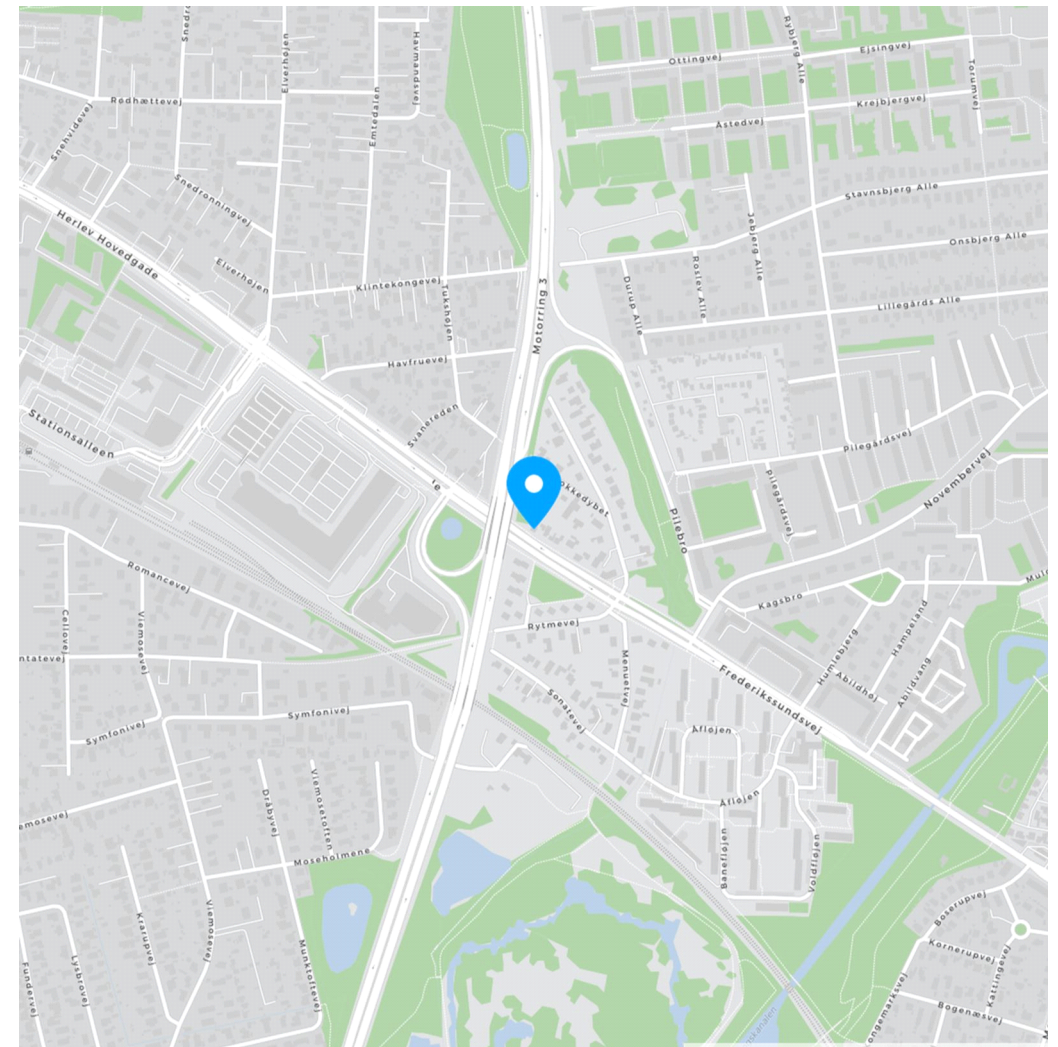
Adresse: Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8431
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 10.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8431
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herlev
Matr.nr.:	6 cr Herlev
BFE-nr.:	2019869
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.224.000 kr.
Grundværdi:	4.546.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.579.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.636.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.018 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	73 m ²
Garage:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.10.1873 lbnr. 1010-06 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 05.11.1927 lbnr. 5459-06 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt septictank mv
Nr. 3 lyst d. 05.11.1927 lbnr. 5469-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Nr. 4 lyst d. 08.07.1954 lbnr. 19403-06 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 5 lyst d. 05.10.1961 lbnr. 11648-06 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 14.10.2010 lbnr. 1001155283

Lokalplan:

Lokalplan 65 - For et villaområde kaldet Eventyrkvarteret
Lokalplan XVI - For Eventyrkvarteret

Kommuneplan:

Kommuneplan 2023 - 2035

Kommuneplanramme:

Boligområde B7

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi 2019
Herlev Kommune Planstrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - 103 A
Kloakopland - MO3 10
Kloakopland - 103 B

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8431
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen: Ejendommen er ikke forsikret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 68.500 Forbrug: 3.469,10 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

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.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:

Ja, idet Den ene sælger har tæt relation til ejendomsmægler hos Realmæglerne Hallberg.

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.

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B - Garage idet arealet afviger fra BBR og bygning C - Overdækket terrasse ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Herudover synes kælderen mindre end registreret på BBR-ejermeddelelsen da noget af den er krybekælder. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.



Adresse: Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8431
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.154	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	19.639	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Rottebekæmpelse 2025	kr.	312	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	4.032.037
Renovation 2025	kr.	5.693			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

44.797

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.962 md./ 251.548 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.273 md./ 207.271 år v/24,45%
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: 05.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Herlev Hovedgade 18, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8431
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 10.11.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: 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

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.