

REAL



Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	208
Kontant	5.490.000	Værelser	8
Ejerudgift	4.520	Grund m ²	1.045
Byggeår	1968	Energimærke	E

Sagsnr. **226V153**

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: Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.490.000

Sagsnr.: 226V153
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 23.05.2026



Familiebolig med ekstra plads til hobby, hjemmekontor eller te- enageafdeling

Området:

Beliggende centralt i Herlev finder man denne spændende bolig med kort afstand til både indkøb, skoler, offentlig transport og grønne områder.

Området omkring Herlev Hovedgade er særligt populært blandt børnefamilier og pendlere, der ønsker en hverdag med nem adgang til København kombineret med gode lokale faciliteter.

Fra adressen er der kort afstand til Herlev Station med S-togsforbindelser mod København, ligesom der er nem adgang til motorvejsnettet og Ring 3. I nærområdet findes flere daginstitutioner, skoler og fritidsaktiviteter samt gode indkøbsmuligheder, herunder BIG Shopping med butikker, caféer og biograf.

Samtidig er der et levende lokalmiljø med sportsklubber, kulturtilbud og et stærkt hverdagsliv tæt på alle nødvendigheder.

Ejendommen:

Boligen byder på mere end 200 veludnyttede boligkvadratmeter samt fuld kælder, hvilket giver et væld af anvendelsesmuligheder. Her er plads til den store familie, flere generationer under samme tag eller familien med behov for ekstra hobby-, kontor- eller opholdsrum.

Ejendommen rummer mange muligheder for at sætte sit eget præg, og den rummelige planløsning gør det nemt at tilpasse boligen efter individuelle behov og ønsker. Haven er ryddet og klargjort, så nye ejere har en oplagt mulighed for at anlægge uderummet præcis efter egne drømme – hvad enten ønsket er stor terrasse, legeområde, køkkenhave eller en nem og vedligeholdelsesfri have.

Her får man en ejendom med masser af plads, fleksibilitet og potentiale – centralt beliggende i attraktive Herlev med kort afstand til hverdagens faci-

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.

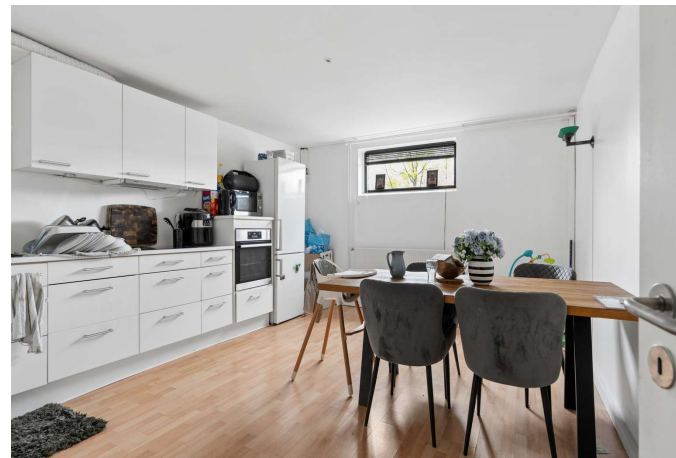
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted



Adresse: Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.490.000

Sagsnr.: 226V153
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 23.05.2026



Adresse: Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.490.000

Sagsnr.: 226V153
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 23.05.2026





Adresse: Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.490.000

Sagsnr.: 226V153
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 23.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.490.000

Sagsnr.: 226V153
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herlev
Matr.nr.: 19fl Herlev
BFE-nr.: 2022985
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.799.000
Grundværdi: 3.820.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.639.200
Grundlag for grundskyld: 3.056.000

Arealer**

Grundareal: 1.045 m²
Boligareal i alt: 208 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 208 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: 02.02.1937 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 02.09.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 04.12.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug mv., Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 05.10.1961 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 18.09.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 6: 05.03.1968 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 7: 01.06.1971 - Byplanvedtægt, tillæg

Planer

Lokalplan XX - For et område nord for Herlev Hovedgade

Tilbehør:

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

Ovn, kogeplade, Emhætte, Mikrovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaksine, Vaskemaskine, Tørretumbler jf. sælgers oplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.490.000

Sagsnr.: 226V153
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 afblændet olietank på matriklen

Kommune- & Spidevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035

Plan - Kommuneplan 2026

Plan - Boligområde

Plan - Planstrategi 2019

Plan - Herlev Kommune Planstrategi 2024

Kloakopland - 407

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.490.000

Sagsnr.: 226V153
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.660	Kontantpris	kr.	5.490.000
Grundskyld	kr.	16.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	492	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed , anslået	kr.	3.125
Renovation 2026	kr.	5.991	I alt	kr.	5.542.907
Brændeovn - Anslået	kr.	600			

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 54.245

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.101 md. / 361.210 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.553 md. / 294.635 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Herlev Hovedgade 180, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.490.000

Sagsnr.: 226V153
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 23.05.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 4.093.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		18.05.2026

Grundejerforening

Navn: Afventer
Pligt til medlemskab: Vides ikke

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