



**REAL**

## Rørløkken 11, 2730 Herlev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>126</b>
Kontant	<b>5.345.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.026</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>714</b>
Byggeår	<b>1963</b>	Energimærke	<b>D + D</b>

Sagsnr. **226V143**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / [www.realmaeglerne.dk/brønshøj](http://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: Rørløkken 11, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 226V143  
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.06.2026



### Skøn højtbeliggende hjørnegrund

Området:

Kvarteret omkring Rørløkken er et attraktivt og veletableret villakvarter, det er kendetegnet ved rolige omgivelser, grønne områder.

Området er særligt populært blandt familier, der ønsker trygge rammer tæt på både natur, skoler og hverdagens bekvemmeligheder.

Nabolaget består primært af velholdte enfamiliehuse og er kendt for sin hyggelige atmosfære.

Fra adressen er der kort afstand til indkøbsmuligheder, daginstitutioner og skoler, herunder Lindehøjskolen.

Området byder desuden på flere grønne rekreative områder, stisystemer og gode muligheder for fritidsaktiviteter, hvilket gør hverdagen nem og aktiv for både børn og voksne.

Pendlere vil sætte pris på den gode infrastruktur med nem adgang til både motorvejsnettet og offentlig transport, som sikrer hurtig forbindelse til København og resten af hovedstadsområdet. Samtidig får man glæde af et fredeligt boligområde væk fra storbyens støj.

Rørløkken er et område, hvor man får det bedste fra begge verdener – rolige, grønne omgivelser kombineret med nærhed til byens mange tilbud.

Ejendommen:

Familien har opført dette unikke hus for mere end 60 år siden, og ejendommen har siden dannet rammen om generationers liv og minder. Med mere end 250 etagemeter, herunder en fuld kælder, får du her en sjælden mulighed på en attraktiv hjørnegrund.

Uanset om du drømmer om at renovere og modernisere den eksisterende bolig med respekt for dens oprindelige charme, eller du søger den perfekte

### 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: Rørløkken 11, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 226V143  
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.06.2026





Adresse: Rørløkken 11, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 226V143  
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.06.2026





Adresse: Rørløkken 11, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 226V143  
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken  
Kommune: Herlev  
Matr.nr.: 16em Herlev  
BFE-nr.: 2021919  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1963

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.606.000  
Grundværdi: 4.009.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.684.800  
Grundlag for grundskyld: 3.207.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 714 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 126 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 126 m<sup>2</sup>  
Garage: 20 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.06.1835 - Dok om vandløb mv  
- Nr. 2: 17.11.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
- Nr. 3: 20.06.1957 - Byplanvedtægt  
- Nr. 4: 08.03.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Lokalplan 130 - Tvedvangen Nord

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rørløkken 11, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 226V143  
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Afventer Oplysninger  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
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 - Afventer ejendomsdatarapporten**

xxx

##### **kommune- & Spidevandsplaner - Afventer ejendomsdatarapporten**

xxxx

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 70.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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 D + D



Adresse: Rørløkken 11, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 226V143  
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.792
Grundskyld	kr.	17.319
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200
Renovation - Anslået	kr.	5.000

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris	kr.	5.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.950
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	5.379.950

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. 48.311

**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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.997 md. / 347.967 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.651 md. / 283.815 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: 01.06.2026

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 **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: Rørløkken 11, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 5.345.000

Sagsnr.: 226V143  
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 04.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforeningen		04.06.2026

**Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Vides ikke

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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