

Havlykkevej 2, 2730 Herlev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**171**
Kontant	**6.925.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.995**	Grund m^2	**720**
Byggeår/ombygget	**1962/1970**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **226V159**

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: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.925.000

Sagsnr.: 226V159
Ejerudgift/md.: kr. 4.995

Dato: 10.11.2026



Velholdt étplansvilla med skøn hjørnegrund og attraktiv beliggenhed

Havlykkevej er beliggende i et attraktivt og veletableret villakvarter i Herlev, hvor rolige omgivelser og en familievenlig atmosfære går hånd i hånd.

Fra boligen er der kort afstand til Lindehøjskolen, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, ligesom indkøbsmuligheder, caféer og Herlev Bymidte er let tilgængelige.

Denne velholdte étplansvilla er løbende moderniseret og vedligeholdt gennem årene. Blandt de væsentlige forbedringer kan nævnes et udskiftet tag, og boligen er netop ved at blive tilsluttet fjernvarme, hvilket giver en fremtidssikret og energieffektiv opvarmningsløsning.

Boligen byder velkommen via en entré, der leder videre til et pænt badeværelse med bruseniche. Det praktiske bryggers har egen udgang til carporten, hvor der desuden er tilhørende stort skur med god opbevaringsplads.

Huset rummer to gode og rummelige værelser. Det ene værelse har tidligere været opdelt i to og kan nemt genetableres, hvis der er behov for et ekstra værelse.

Køkkenet fremstår velholdt med god skabsplads og alle nødvendige hårde hvidevarer. I direkte forbindelse ligger spiseafdelingen/alrummet, hvor indretningen giver oplagte muligheder for, at en kommende ejer kan åbne op mod køkkenet og skabe et moderne, sammenhængende køkken-alrum.

Tilbygningen tilfører boligen masser af ekstra plads og indeholder en stor, hyggelig pejsestue med et dejligt lysindfald – et oplagt samlingspunkt for familie og gæster.

Herudover finder I et rummeligt forældresoveværelse med eget badeværelse, samt tilhørende sauna, som skaber en skøn wellness-stemning i hjemmet.

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: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.925.000

Sagsnr.: 226V159
Ejerudgift/md.: kr. 4.995

Dato: 10.11.2026








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: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.925.000

Sagsnr.: 226V159
Ejerudgift/md.: kr. 4.995

Dato: 10.11.2026







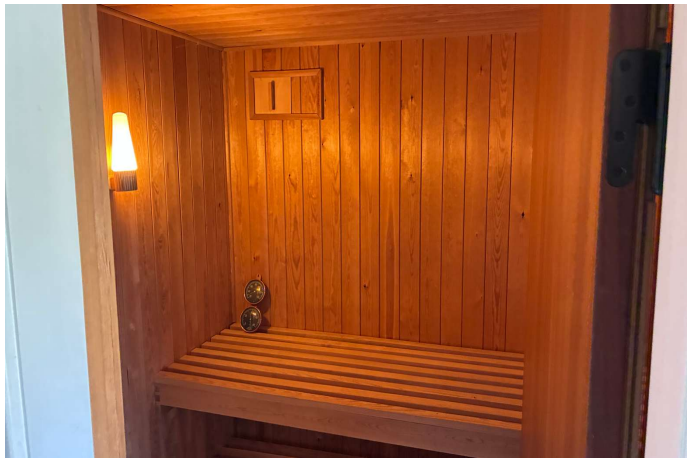

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.925.000

Sagsnr.: 226V159
Ejerudgift/md.: kr. 4.995

Dato: 10.11.2026













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

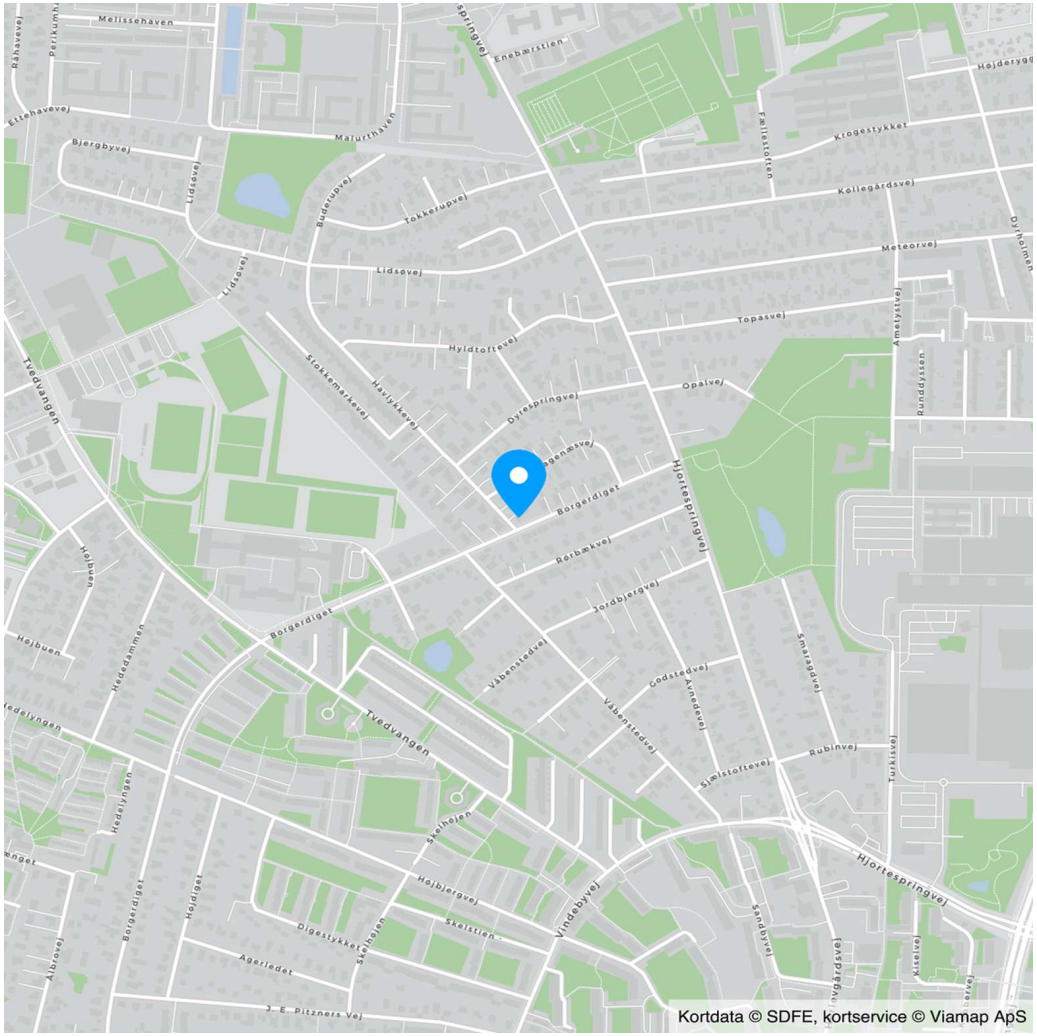
Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.925.000

Sagsnr.: 226V159
Ejerudgift/md.: kr. 4.995

Dato: 10.11.2026



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: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.925.000

Sagsnr.: 226V159
Ejerudgift/md.: kr. 4.995

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herlev
Matr.nr.:	13ig Herlev
BFE-nr.:	2021277
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.611.000
Grundværdi:	4.154.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.488.800
Grundlag for grundskyld:	3.323.200

Arealer**

Grundareal:	720 m^2
Boligareal i alt:	171 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	39 m^2

** 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: 01.03.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 2: 11.12.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 06.06.1956 - Byplanvedtægt

Planer
Lokalplan XIV - For et område grænsende op til Tvedvangen i sydvest og Borgerdiget i sydøst

Kommune- & Spidevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Kommuneplan 2026
Plan - Boligområde
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Herlev Kommune Planstrategi 2024
Kloakopland - 403

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

Vaskemaskine/købt i foråret 2026, komfur (gammelt), køleskab i køkken (gammelt)

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: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.925.000

Sagsnr.: 226V159
Ejerudgift/md.: kr. 4.995

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 20.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
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 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 6.925.000

Sagsnr.: 226V159
Ejerudgift/md.: kr. 4.995

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.893
Grundskyld	kr.	17.945
Fjernvarme - abonnementsaftale	kr.	4.995
Husforsikring	kr.	6.479
Renovation 2026	kr.	5.693
Rottebekæmpelse 2026	kr.	495
Skorstensfejning 2026	kr.	441
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.940

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.925.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	6.978.867

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.768 md. / 465.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.629 md. / 379.548 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Vides ikke

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.

Olietank
Der er en afblændet olietank på matriklen jf. ejendomsdatarapporten

Fjernvarme oplysninger fra vestforbrænding
Sælger har en Model A aftale, hvilket er en abonnementsaftale på unit.
Da sælger har underskrevet i 2024, er prisen i 2026 ifølge prisbladet på 3.500kr. årligt.
Bliver boligen solgt, skal køber lave ny kontrakt med os, her hedder prisen 4.995kr. årligt.

Boligen er sat til et aconto forbrug hvert kvartal på 5.512,21kr. inkl. Abonnentsaftalen.

Fejl og mangler
Arvinger oplyser følgende: Kogepladen t.h. inderst mod væggen i køkkenet er defekt.

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