



REAL

Havlykkevej 2, 2730 Herlev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	7.495.000	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

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. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026



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.

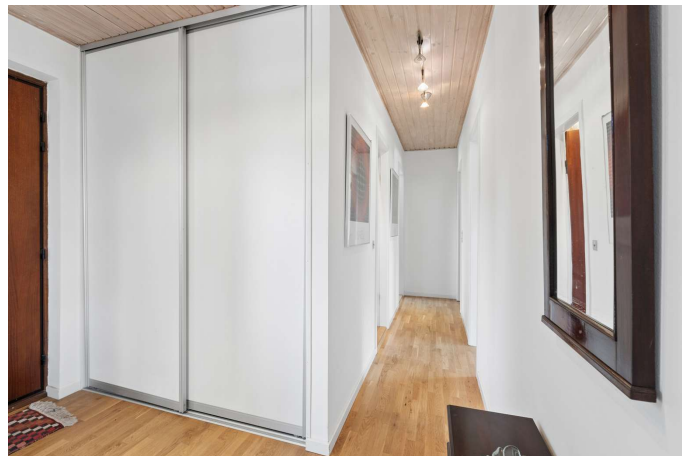
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted

Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026



Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026



Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026



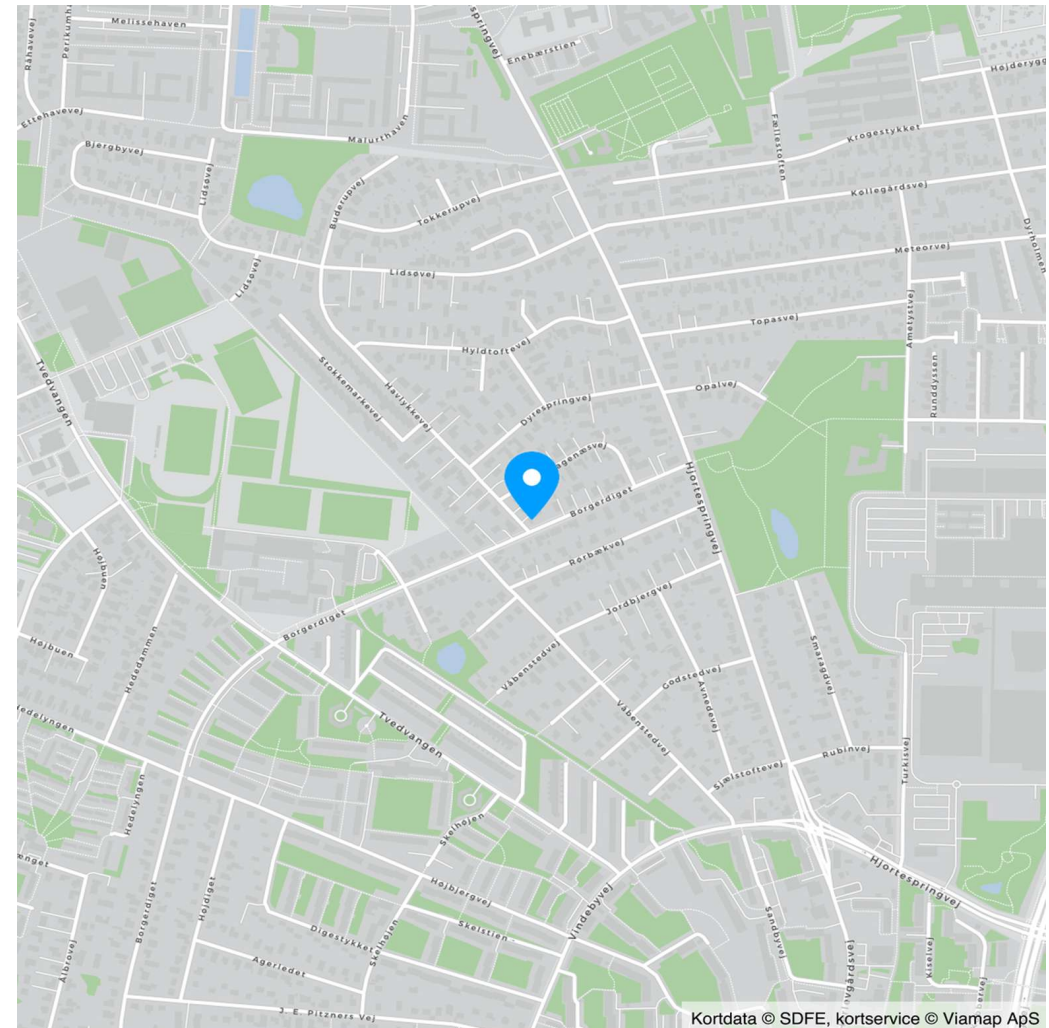
Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026

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 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Carport: 39 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: 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) samt skabsfryser i udhus (gammelt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	22.893	Kontantpris	kr. 7.495.000
Grundskyld	kr.	17.945	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 46.850
Fjernvarme - abonnementsaftale	kr.	4.995	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Husforsikring	kr.	6.479	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr. 1.000
Renovation 2026	kr.	5.693	I alt	kr. 7.552.267
Rottebekæmpelse 2026	kr.	495	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	
Skorstensfejning 2026	kr.	441		
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 59.940		

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.802 md. / 489.624 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.281 md. / 399.371 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 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: Havlykkevej 2, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

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

Dato: 05.08.2026

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 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

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 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 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