

Menuetvej 13, 2730 Herlev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**97**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.261**	Grund m²	**687**
Byggeår	**1960**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **226V184**

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: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000
Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261
Dato: 12.11.2026



Skøn villa med 3 soveværelser til den lille familie

Området:
En virkelig dejlig villavej i starten af Herlev og lige på grænsen til Brønshøj. Gå- & cykelafstand til Herlev indkøbsmekka BIG med et hav af muligheder for shopping samt flere gode caféer, elektronik og spisesteder.
Kort afstand til Herlev Station og gode busforbindelser til København, bl.a. linie 5C og bus 350S direkte til Nørreport Station og Rådhuspladsen. Bus 5C kører til Herlev Hospital fra Frederikssundsvej.

Ejendommen:
Villaen er opført i 1960 i mørkbrændte røde specialsten, der er skiftet til termovinduer, et par dejlige terrasser og en have med drivhus, hvor der kan høstes de lækreste tomater. Næsten sommerhusstemning med skønt kirsebærtræ i forhaven og stauder i hele haven samt græsplæne, forberedt til et par fodboldmål. Udover et boligareal på ca. 100 m2 får I også en anvendelig kælder på 12 m2 med værksted samt udhus på 12 m2. Yderligere anvendelig stor tør krybekælder Velanlagt nem have samt carport. Her er der mulighed for at bygge et stort areal til eller f.ex. at bygge NYT. Stål-taget er vurderet til at kunne holde til år 2070. Forholdene i tilstandsrapporten er til at forklare og overskue. Spørg ejendomsmægleren ved fremvisning.

Indeholder: Klassisk indrettet, gedigent og praktisk med forældresoveværelse med udgang til træterrasse og 2 fine børneværelser. Dejligt karbadeværelse med brus, toilet og hvid sanitet samt vindue og ventilation. Fint ældre køkken med nostalgiske 60´er skabe, der ligger i åben forbindelse til lille spiseafdeling samt opholdstuen med effektiv godkendt brændeovn. Udgang til den skønneste sydvendte terrasse. Gode termovinduer i hele huset (undtaget kld.)

Opvarmning: Naturgas (fjernvarmen er på vej til området) samt luft til luft varmepumper i flere rum og den omtalte skønne brændeovn.

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: Frank Ledin

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: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 12.11.2026







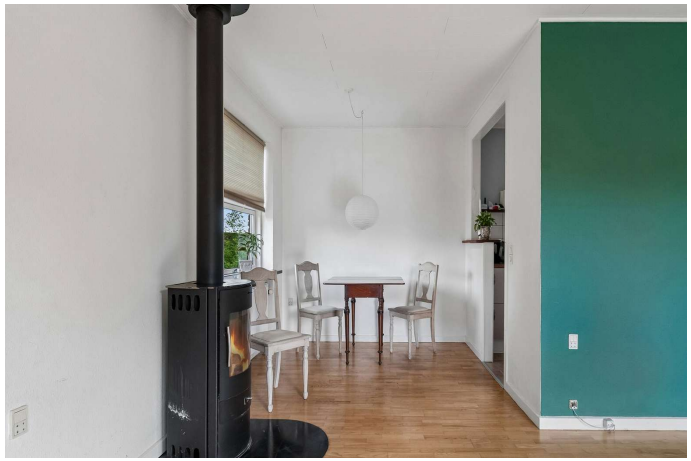

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

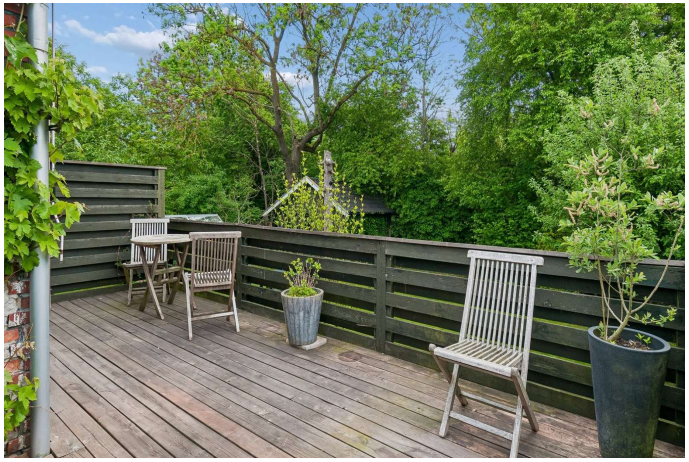
Adresse: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 12.11.2026





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: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 12.11.2026







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: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning 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: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herlev
Matr.nr.:	6fc Herlev
BFE-nr.:	2019929
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.113.000
Grundværdi:	2.972.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.490.400
Grundlag for grundskyld:	2.377.600

Arealer**

Grundareal:	687 m²
Boligareal i alt:	97 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m²
Carport:	31 m²
Udhus:	12 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: 02.10.1878 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 05.11.1927 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt septictank mv
- Nr. 3: 04.09.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 11.08.1975 - Dok om eventuel fjernelse af del af carport ved vejudvidelse

Planer
Lokalplan XVI - For Eventyrkvarteret

Kommune- & spidevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
Plan - Boligområde
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Herlev Kommune Planstrategi 2024
Kloakopland - 102

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

Komfur: Gorenje, Køle/fryseskab: Samsung, Køleskab: Samsung, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine: Hoover

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: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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
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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

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: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.701
Grundskyld	kr.	12.839
Husforsikring	kr.	6.234
Ejendomsbidrag 2026 (renovation, Skorstensfejer, Skadedyrsbekæmpelse)	kr.	7.361
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.135

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	4.533.850

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.210 md. / 302.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.566 md. / 246.796 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.

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: Menuetvej 13, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226V184
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		12.11.2026

Grundejerforening
Navn: Musikkvarteret i Herlev
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

2024 vurderinger
Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret).

Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgsopstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

Bevaringsværdi ejendom
Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi X. Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

Oplysninger om ejendommens eventuelle bevaringsværdi afventes fra kommunen, idet registreringen pr. 1. september 2026 er overgået fra FBB til GeoFA, og data fortsat er under implementering.

Olietank
Der er en sløjfet tømt og afblændet inaktiv olitank i baghaven. Tanket er tømt afblændet og påfyldningsstuds samt udluftningsrøret er afmonteret. Køber opfordres til at søge særskilt rådgivning om forholdet hos egen juridiske rådgiver.

Brændeovnens produktionsår er ukendt
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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