



**REAL**

## Fløjtevej 10, 2730 Herlev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>165</b>
Kontant	<b>7.990.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>25</b>
Ejerudgift	<b>4.168</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>844</b>
Byggeår/ombygget	<b>1947/1970</b>	Energimærke	<b>D + D</b>

Sagsnr. **226V155**

**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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026



### Attraktiv muremestervilla, beliggende i hjertet af Musikkvarteret

Området:

Fløjtevej er beliggende i det eftertragtede Musikkvarter – et af Herlevs mest populære og veletablerede villaområder. Her forenes den rolige villastemning med en særdeles central beliggenhed, der gør hverdagen nem og bekvem for hele familien.

De rolige veje og trygge omgivelser skaber ideelle rammer for børnefamilier.

Her får man en adresse, der fortsat er blandt de mest attraktive i Herlev, og som danner de perfekte rammer om et godt familieliv.

Fra Fløjtevej er der kort afstand til gode skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og et bredt udvalg af indkøbsmuligheder. Samtidig giver nærheden til station, letbane og det overordnede vejnet let adgang til København og resten af hovedstadsområdet.

Boligen:

Når du ankommer til den imponerende hjørnegrund, mødes du straks af den store, grønne og helt ugenerede have, som danner en privat oase omkring boligen. Haven byder på flere hyggelige kroge og solrige opholdsarealer, hvor du kan nyde udelivet i fredelige omgivelser. Til ejendommen hører desuden en rummelig carport med elektrisk port.

Boligen byder velkommen via en entré med adgang til husets opholdsafdeling. Her finder du et kontor, som er ideelt til hjemmearbejde eller hobbyrum, samt et skønt og åbent køkken-alrum med god spiseplads til hele familien. Derudover rummer stueplan et pænt og rummeligt badeværelse, et godt soveværelse, en hyggelig opholdsstue med imponerende karnap samt en elegant spisestue.

### 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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026





Adresse: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026





Adresse: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026





Adresse: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026





Adresse: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Blandet bolig og erhverv med eget køkken  
Kommune: Herlev  
Matr.nr.: 5dz Herlev  
BFE-nr.: 2019616  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1947/1970

**Arealer\*\***

Grundareal: 844 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 165 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 125 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 25 m<sup>2</sup>  
Garage: 19 m<sup>2</sup>  
Carport: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.684.000  
Grundværdi: 3.386.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.547.200  
Grundlag for grundskyld: 2.708.800

\*\* 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: 13.02.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
- Nr. 2: 12.12.1946 - Dok om grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

**Planer**

Ingen

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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026

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: Afventer kopi af police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.500 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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 D + D



Adresse: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.191	Kontantpris	kr.	7.990.000
Grundskyld	kr.	14.628	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	8.040.850
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200			
Renovation - Anslået	kr.	5.000	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.	50.018			

**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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.327 md. / 519.926 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.340 md. / 424.077 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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev  
Kontantpris: kr. 7.990.000

Sagsnr.: 226V155  
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 14.06.2026

#### 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:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.707.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 250.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 23.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforeningen		08.06.2026

#### **Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Vides ikke

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 på ejendom registeret 1 olietank fra 1959 som er Sløjfet og en olietank fra 1976 som er noteret som at være i drift!

##### **Kommune- & Spidevandsplaner**

Plan - Kommuneplan 2023 - 2035

Plan - Kommuneplan 2026

Plan - Boligområde

Plan - Boligområde

Plan - Planstrategi 2019

Plan - Herlev Kommune Planstrategi 2024

Kloakopland - 201

##### **Erhverv**

Der gøres opmærksom på, at der er registeret 25m2 erhverv på ejendommen

# 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