

Fløjtevej 10, 2730 Herlev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**165**
Kontant	**7.495.000**	Erhverv m²	**25**
Ejerudgift	**4.134**	Grund m²	**844**
Byggeår/ombygget	**1947/1970**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **226V155**

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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026



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

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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026













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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026








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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026








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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026








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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026

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

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

Arealer**

Grundareal:	844 m²
Boligareal i alt:	165 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	125 m²
Erhvervsareal:	25 m²
Garage:	19 m²
Carport:	20 m²
Udhus:	5 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: 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

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

Komfur Germania, Emhætte Elica, Køle/fryseskab Samsung, Opvaskemaskine Grundig, Vaskemaksine Samsung, Tørretumbler Miele jf. sælgers oplysningsskema

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: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: se forsikring for hvad den ikke er omfattet af

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 og primær varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - 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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

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

Adresse: Fløjtevej 10, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 226V155
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.191
Grundskyld	kr.	14.628
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	493
Renovation 2026	kr.	4.860
Skorstensfejer 2026	kr.	441
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.612

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.428
I alt	kr.	7.552.278

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.906 md. / 526.873 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.243 md. / 422.921 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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

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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Pligt til medlemskab: 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.

Olietank
Der er på ejendom registeret 2 olietank som ikke længere er 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®

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