



REAL

Emtedalen 56, 2730 Herlev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	102
Kontantpris	5.400.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.194	Grund m2	927
Byggeår/ombygget	1936/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **222V1127**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Emtedalen 56, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 222V1127
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Emtedalen 56 – en rummelig og velholdt villa, der med sine mange muligheder og attraktive beliggenhed er noget helt særligt. Ejendommen ligger midt i det eftertragtede Eventyrkvarter, et fredeligt og familievenligt område centralt i Herlev. Her får du både nærhed til byens faciliteter og roen fra et etableret villakvarter med grønne omgivelser.

Villaen er på i alt 176 etagemeter. Stueplan rummer 102 m² og byder på en klassisk boligindretning med bl.a. flere værelser, badeværelse og et moderne og et tidsløst køkken/alrum. Her er rig mulighed for at skabe en moderne bolig med plads til hele familien.

Underetagen, der tæller 74 m², er indrettet som selvstændig "lejlighed" med egen indgang. Denne del af ejendommen indeholder blandt andet to værelser, badeværelse og toilet og fungerer perfekt som teenageafdeling, hobbyrum - mulighederne er uendelige. Kombinationen giver en fleksibel ejendom med flere anvendelsesmuligheder.

Grunden er i sig selv et stort aktiv. Med hele 927 m² får du masser af luft omkring dig, og ifølge gældende lokalplan er det muligt at udstykke. Det gør ejendommen attraktiv ikke blot for den pladskrævende familie, men også for den fremsynede investor eller bygherre med øje for udviklingsmuligheder.

Området omkring Emtedalen er præget af rolige villaveje og grønne omgivelser – perfekt til børnefamilier. Samtidig bor du tæt på alt, hvad Herlev har at byde på: skoler, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport og nem adgang til motorvejsnettet.

Kort sagt: Emtedalen 56 er en ejendom med masser af potentiale – hvad enten du drømmer om en bolig med plads til flere generationer eller en grund med mulighed for opdeling og nybyggeri.

Kontakt os i dag for en fremvisning – her er der virkelig noget at bygge drømme på.

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: Morten Thoregaard

Adresse: Emtedalen 56, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 222V1127
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

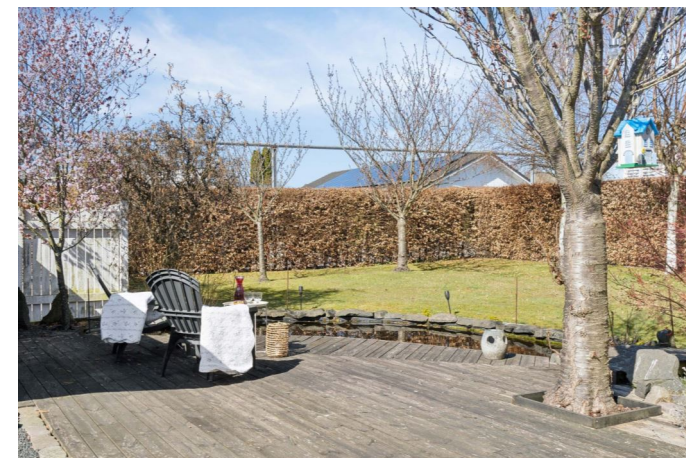
Dato: 29.06.2025



Adresse: Emtedalen 56, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 222V1127
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

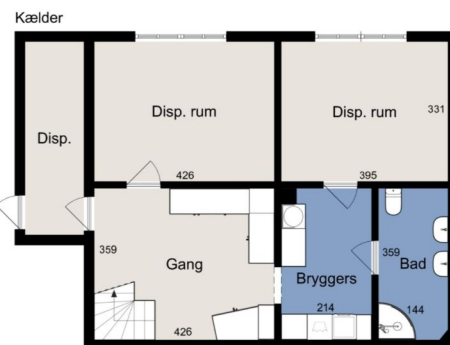
Dato: 29.06.2025



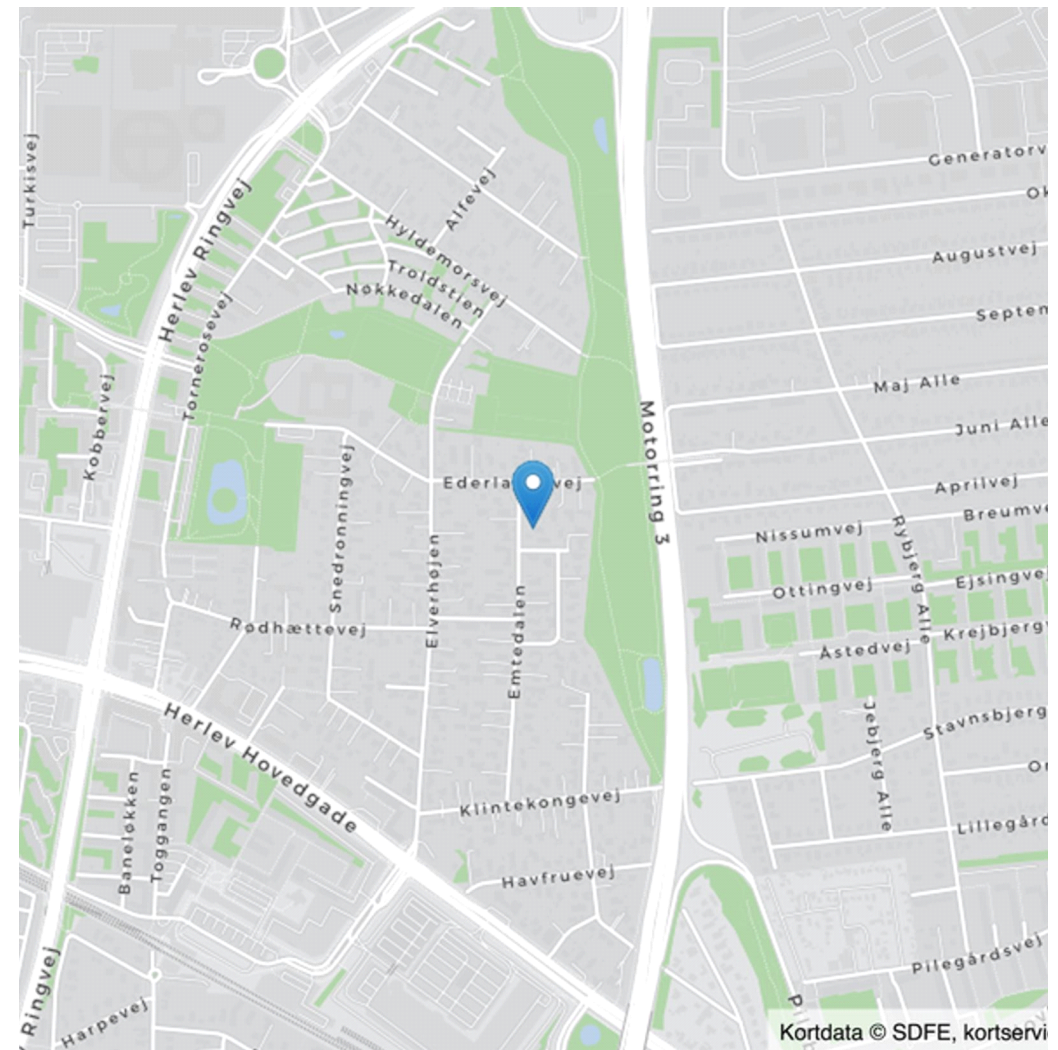
Adresse: Emtedalen 56, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 222V1127
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Emtedalen 56, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 222V1127
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herlev
Matr.nr.:	7 fd Herlev
BFE-nr.:	2020219
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1936/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.215.000 kr.
Grundværdi:	5.067.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.372.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.053.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	927 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	102 m ²
Kælderareal:	74 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.03.1920 lbnr. 10664-06-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 26.03.1935 lbnr. 20589-06-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Lokalplan:

Lokalplan 65 - For et villaområdet kaldet Eventyrkvarteret

Kommuneplan:

Kommuneplan 2023 - 2035

Kommuneplanramme:

Plan B7 - Boligområde

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi 2019
Herlev Kommune Planstrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - 106

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Emtedalen 56, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 222V1127
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 1.738,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har brugt 1.476 m3 i perioden 30.09.2023 - 30.09.2024.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B - Carport synes større end på BBR og bygning C - Overdækket terrasse, bygning D - Udhus/overdækning, bygning E - Drivhus og bygning F - Udhus/overdækning ved kældertrappe ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret



Adresse: Emtedalen 56, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 222V1127
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.197	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.400.000
Grundskyld	kr.	21.889	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.595
Husforsikring	kr.	5.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Renovation	kr.	5.693	I alt	kr.	5.443.845
Rottebekæmpelse	kr.	353	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		50.332			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.609 md./ 355.307 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.111 md./ 289.336 år v/24,45%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 26.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Emtedalen 56, 2730 Herlev
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 222V1127
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	282.743	282.743	288.821	DKK	2,5	39.050	8,75	2,65			Nej	

Tilbehør:

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

Ovn, mrk: Siemens

Kogeplade, mrk: Witt

Emhætte, mrk: Thermex

Køle/fryseskab, mrk: Siemens

Opvaskemaskine, mrk: Siemens

Vaskemaskine, mrk: Siemens

Tørretumbler, mrk: AEG

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.