



REAL

Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	158
Kontant	6.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.484	Grund m ²	707
Byggeår	1967	Energimærke	B

Sagsnr. **226V123**

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: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026



Imponerende Familie Villa på Eftertragtet Adresse

Denne rummelige og stilfulde villa er den perfekte ramme for en moderne familie. Beliggende på en af de mest eftertragtede adresser i området, kombinerer boligen

luksuriøse faciliteter med funktionalitet og et indbydende hjem for alle familiens medlemmer. Huset er løbende vedligeholdt og fremstår i fremragende stand, der er

landt andet skiftet døre og vinduer.

Man bydes velkommen af en stor møblerbar entré med adgang til gæstetoilet, hvor første indtryk lever op til villaens høje standard.

Flot og stilrent køkken/almrum med moderne hårde hvidevarer, stor spiseafdeling og masser af plads til fælles måltider og samvær.

Fra køkkenet er der direkte adgang til en imponerende stue med brændeovn, ovenlysvinduer og loft til kip, der skaber en lys og luftig atmosfære – ideelt til både afslapning og underholdning.

Stort badeværelse med dobbeltvask og bruseniche, indrettet med fokus på funktionalitet og æstetik.

To næsten identiske børneværelser med gode opbevaringsmuligheder og plads til leg og læring.

Meget rummeligt soveværelse med stort indbygget skab. Værelset kan let opdeles til to separate rum, hvis der er behov for det.

Indbydende og funktionelt bryggers med masser af skabsplads og vaskesøjle – et praktisk rum til hverdagen.

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.

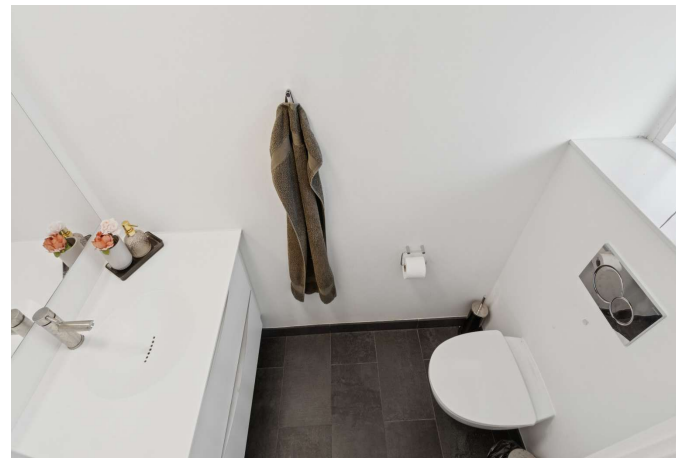
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted



Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026

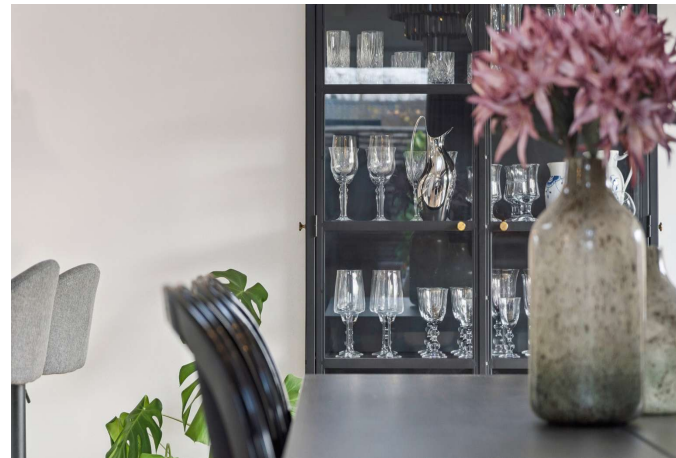




Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026





Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026

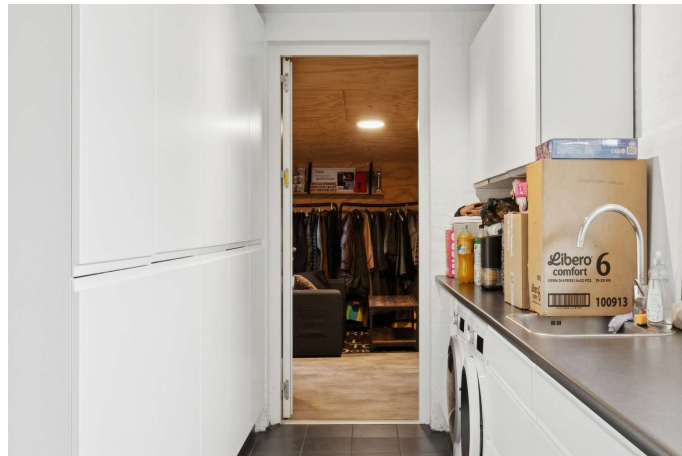




Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026





Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026





Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ballerup
Matr.nr.: 9hi Skovlunde By, Skovlunde
BFE-nr.: 2155841
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.389.000
Grundværdi: 3.805.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.311.200
Grundlag for grundskyld: 3.044.000

Arealer**

Grundareal: 707 m²
Boligareal i alt: 158 m²
Øvrige arealer:
Carport: 50 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: 12.12.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Lokalplan 206 - Lokalplan om hegn

Tilbehør:

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

Komfur Siemens, Ovn Siemens, Kogeplade Siemens, Emhætte Franke, Mikroovn Siemens, Køleskab Siemens, Fryser Siemens, Opvaskemaskine Electrolux, Vaskemaskine Borch, Tørretumbler Bosca jf. sælgers oplysningsskema Fejl og mangler: Mindre flække i kogeplade i nederste højre hjørne

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.496 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.
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 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"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.987	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	25.265	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	274	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Renovation 2026	kr.	4.919	Fjernvarme - Tilslutnings omkostninger	kr.	15.000
Skorstensfejerbidrag 2026	kr.	639	I alt	kr.	7.063.270
Fjernvarme - Abonnementsløsning pr år	kr.	3.500	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.		
Husforsikring	kr.	9.228			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.812			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.812 md. / 441.749 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.849 md. / 358.192 år v/26,25 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.484

Dato: 10.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.

Ejendommens pejseindsats - Brændeovn undtaget af reglerne

Ejendommens pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/ nedlæggelse.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen

Fjernvarme - Køber overtager eksisterende fjernvarmeaftale

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er tilmeldt fjernvarme, som forventes installeret i november 2026.

Der henvises til vedlagte bilag om fjernvarme, herunder oplysninger om de økonomiske omkostninger forbundet med installering af fjernvarmen samt løbende bidrag/udgifter, som købers indtræder i.

Sælger er tilmeldt ordning abonnementsordningen, hvorfor det vil være omkostningerne under denne ordning, som køber skal budgettere.

Køber accepterer forholdet og er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

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-/år-

sopgørelsen. 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.

Kommunen & Spildevandsplaner jf. ejendomsdatarapporten

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Haveboligområderne i Skovlunde Syd

Plan - Planstrategi 2008 Vi satser på mennesker

Plan - Planstrategi 2008

Plan - Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2012

Plan - Planstrategi 2023

Spildevandsplan:

Kloakopland - S25R

Kloakopland - S20S

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