



REAL

Kløvertoften 11, 2740 Skovlunde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	109
Kontantpris	6.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.130	Grund m2	790
Byggeår/ombygget	1962/2024	Energimærke	C

Sagsnr. **226V093**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kløvertøften 11, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V093
Ejerudgift/md.: kr. 4.130

Dato: 10.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kløvertøften 11 – En charmerende villa i Skovlunde

Området:

Kløvertøften er en af områdets mest eftertragtede veje i det rolige villakvarterer. Her får du en tryk og grøn beliggenhed, hvor børnefamilier, seniorer og par i alle livsfaser trives. Kvarteret er kendetegnet ved velholdte boliger, gode naboskaber og en indbydende atmosfære, hvor natur og nærhed til bylivet går hånd i hånd. Skovlunde er en attraktiv forstad til København med gode forbindelser til offentlig transport, indkøbsmuligheder, skoler og grønne områder. Området er ideelt for børnefamilier og dem, der ønsker en balance mellem byliv og natur.

Ejendommen:

Høj komfort og moderne stil:

Boligen byder på gulvvarme i hele huset, der sammen med store vinduespartier og lyse overflader skaber en varm og indbydende atmosfære. Her er fokus på kvalitet, funktionalitet og en indretning, der matcher den moderne families behov.

Boligen byder på følgende:

Nyt, stilrent køkken med alt i hårde hvidevarer og masser af skabs og skuffeplads.

Stor spiseafdeling med god plads til at underholde den store familie.

Kæmpe stue med gulv-til-loft vinduer og udsigt til en ugeneret, grøn have med gamle frugttræer og som fremstår velholdt.

To gode soveværelser i stueplan – ideelle til børn, kontor eller gæsteværelse, desuden mindre værelse, som i dag brugs som walk-in closet.

To lækre badeværelser i moderne design – det ene placeret i den anvendelige kælder, som føles som en integreret del af boligen og ikke som en typisk kælder.

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: Kløvertøften 11, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V093
Ejerudgift/md.: kr. 4.130

Dato: 10.08.2025



Adresse: Kløvertøften 11, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V093
Ejerudgift/md.: kr. 4.130

Dato: 10.08.2025



Adresse: Kløvertøften 11, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V093
Ejerudgift/md.: kr. 4.130

Dato: 10.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kløvertøften 11, 2740 Skovlunde
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V093
 Ejerudgift/md.: kr. 4.130

Dato: 10.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Ballerup
 Matr.nr.: 8 gz Skovlunde By, Skovlunde
 BFE-nr.: 2155464
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1962/2024

Arealer*

Grundareal udgør: 790 m²
 Hovedbyg. bebyg. areal: 109 m²
 Kælderareal: 35 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 109 m²
 Andre bygninger: 15 m²
 - heraf Carport 9 m²
 - heraf Udhus 6 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 3.649.000 kr.
 Grundværdi: 3.502.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.919.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 2.801.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Ovn IKEA - Kogeplade IKEA - Emhætte IKEA - Køle/fryseskab IKEA - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Bosch -
 Tørretumbler Bosch - Køle/fryseskab LG jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.09.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
 Indeholder økonomiske forpligtelser

Lokalplan:

Plan - Tangevej
 Plan - Temalokalplan om hegn - **Forslag**

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

Plan - Haveboligområderne i Skovlunde Syd

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2008 Vi satser på mennesker
 Plan - Planstrategi 2008
 Plan - Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2012
 Plan - Planstrategi 2018
 Plan - Planstrategi 2023

Spildevandsplan:

Kloakopland - S20S

Grundejerforening: Ja

Navn: Parcelforeningen Toftholm
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej.
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Kløvertøften 11, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V093
Ejerudgift/md.: kr. 4.130

Dato: 10.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Coop forsikringer fra Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Energimærke 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kløvertøften 11, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V093
Ejerudgift/md.: kr. 4.130

Dato: 10.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.888	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	23.253	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Husforsikring	kr.	6.286	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Renovation	kr.	4.845	Indskud til grundejerforeningen	kr.	1.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	177	I alt	kr.	6.345.320
Grundejerforeningen	kr.	109	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		49.558			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.957 md./ 407.489 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.232 md./ 326.781 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 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: 07.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Kløvertøften 11, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V093
Ejerudgift/md.: kr. 4.130

Dato: 10.08.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		

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
Ingen													

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Fjernvarme

Sælger har sagt ja tak til abonnement ordningen med Vestforbrænding omkring fjernvarme. Sælger oplyser at fjernvarmen ikke er lagt ind på ejendommen endnu og forventer at dette sker i løbet af 2026

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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