



REAL

Lindeengen 2, 2740 Skovlunde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	158
Kontantpris	6.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.430	Grund m2	779
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **226V114**

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: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne velholdte og rummelige villa beliggende på en attraktiv hjørnegrund med fri udsigt og kort gå-afstand til Svanesøen. Her får du en bolig med masser af plads, fleksible løsninger og et væld af detaljer, der gør hverdagen både praktisk og hyggelig. Der er skole og daginstitutioner i gå afstand og det er nemt at komme rundt på små veje og stisystemer, når børnene skal i skole eller børnehave.

Boligen indeholder bl.a:

Pænt, lyst køkken med god skabsplads og spise plads.

Stort badeværelse og gæstetoilet – ideelt til både børnefamilien og gæster.

Forældresoveværelse med Walk-in closet.

To gode værelser med fint lysindfald.

Mulighed for at etablere to ekstra soveværelser efter behov.

Let holdt have, der kræver minimal vedligeholdelse.

Nyere havestue i gode materialer – et skønt ekstra opholdsrum med udsigt til haven.

Den fulde, højloftede kælder er en kæmpe bonus og rummer:

Vinkælder – perfekt til opbevaring eller vinentusiasten.

Træningsrum – til hjemmetræning eller hobby.

Rummeligt bryggers med vaskefaciliteter.

Gildesal – oplagt til store sammenkomster og fester.

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.

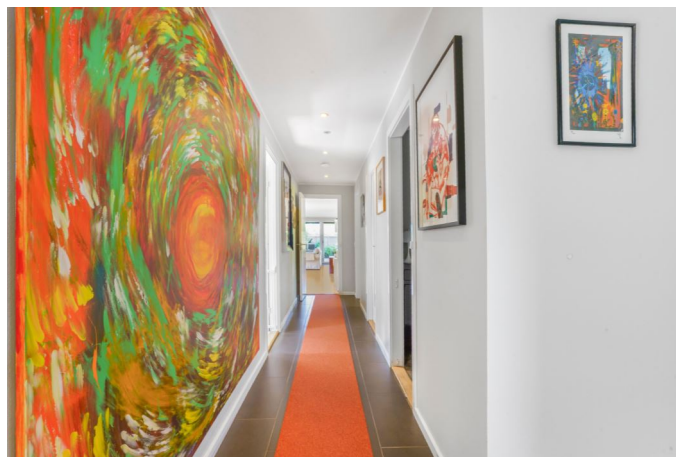
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted

Adresse: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025



Adresse: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025



Adresse: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025

Lindeengen 2, 2740 Skovlunde



Vejledende mål



Adresse: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	6 pt Skovlunde By, Skovlunde
BFE-nr.:	2154901
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	6.099.000 kr.
Grundværdi:	4.132.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.879.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.305.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	779 m ²
- heraf vej	8 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	157 m ²
Carport:	22 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Miele - Kogeplade Miele - Emhætte - Køleskab Siemens - Fryser Miele - Opvaskemaskine Siemens - Vaskemaske Miele -
Tørretumbler Miele jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: .
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 og
rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

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.

Brændeovn

I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at fabrikationstidspunktet for den i
ejendommen installerede brændeovn er ukendt.
Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod
hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.



Adresse: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 24.884	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr. 27.436	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse 2025	kr. 234	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Husforsikring anslået	kr. 6.000	I alt	kr.	6.344.070
Renovation anslået	kr. 5.000	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.		
Skorstensfejer - anslået	kr. 600			
Grundejerforeningen	kr. 1.000			
Ejerudgift i alt 1 år	65.154			

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 33.788 md./ 405.453 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.119 md./ 325.426 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: 18.12.2025
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.



Adresse: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025

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:

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.040.000	3.023.389	3.028.290	DKK	-0,1	163.296	20,50	4,55			Nej	
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	159.782	158.824	159.939	DKK	-0,16	19.646	10,50	4,87			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Tranagergården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.06.1960 lbnr. 0000798106 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Nr. 2 lyst d. 01.07.1970 lbnr. 11799-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler

Nr. 3 lyst d. 14.02.1977 lbnr. 4003-06 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forbud mod anbringelse af genstande mv

Nr. 6 lyst d. 05.09.2023 lbnr. 1015094624 Filnavn: 3601b861-1b6d-4eb0-9123-d2a5b55833b0

Lokalplan:

Plan - Askeengen

Plan - Skovlunde Naturpark

Plan - Temalokalplan om hegn - **Forslag**

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

Plan - Håndværksområde ved Lindeengen

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2008 Vi satser på mennesker

Plan - Planstrategi 2008

Plan - Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2012

Plan - Planstrategi 2018

Spildevandsplan:

Kloakopland - S25R

Kloakopland - S26R

Kloakopland - S20S

Nr. 1 lyst d. 27.06.1960 lbnr. 0000798106 Tillægstekst Dok om byggelinier mv AKT 6_H_511

Nr. 2 lyst d. 01.07.1970 lbnr. 11799-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler Filnavn: 6_G_473

Nr. 3 lyst d. 14.02.1977 lbnr. 4003-06 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forbud mod anbringelse af genstande mv Filnavn: 6_Æ_387

Nr. 6 lyst d. 05.09.2023 lbnr. 1015094624 Filnavn: 3601b861-1b6d-4eb0-9123-d2a5b55833b0

Nr. 1 lyst d. 27.06.1960 lbnr. 0000798106 Tillægstekst Dok om byggelinier mv AKT 6_H_511



Adresse: Lindeengen 2, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 226V114
Ejerudgift/md.: kr. 5.430

Dato: 18.12.2025

Nr. 2 lyst d. 01.07.1970 lbnr. 11799-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler Filnavn: 6_G_473
Nr. 3 lyst d. 14.02.1977 lbnr. 4003-06 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forbud mod anbringelse af genstande mv Filnavn: 6_AE_387
Nr. 6 lyst d. 05.09.2023 lbnr. 1015094624 Filnavn: 3601b861-1b6d-4eb0-9123-d2a5b55833b0

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