



REAL

Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Villa, 1 fam.
7.245.000
5.473
1967

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

158
6
707
B

Sagsnr. **226VI23**

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: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

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/alrum 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.

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. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025



Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025



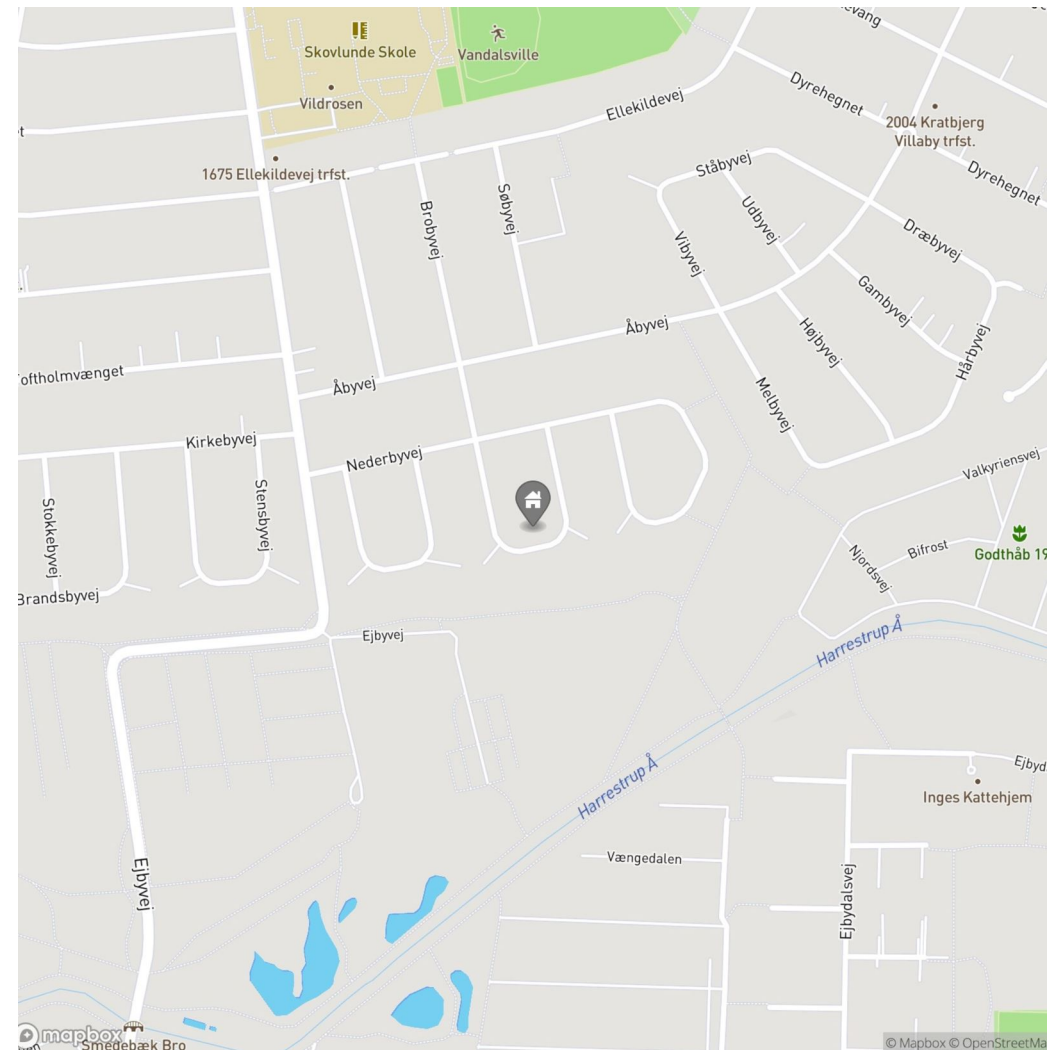
Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	9 hi Skovlunde By, Skovlunde
BFE-nr.:	2155841
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	707 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.12.1964 lbnr. 15552-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 6_U_301

Lokalplan:

Plan - Temalokalplan om hegn

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Siemens, Ovn Siemens, Kogeplade Siemens, Emhætte Franke, Mikroovn Siemens, Kølskab 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.

Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.496 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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
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 B.

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, da der er tale om [angiv hvilken en af undtagelserne
ejendommens brændeovn/pejseindsats falder ind under].

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der 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 installation 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
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.



Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025



Adresse: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.987	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.245.000
Grundskyld	kr.	25.265	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	9.228	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.350
Rottebekæmpelse 2025	kr.	237	Fjernvarme - tilskutnings omkostninger	kr.	15.000
Renovation 2025	kr.	4.845	I alt	kr.	7.314.770
Skorstensfejerbidrag 2025	kr.	614	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.		
Fjernvarme - Abonnementsløsning pr år	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1 år		65.676			

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.992 md./ 455.903 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.816 md./ 369.790 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: 18.11.2025
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: Hjulbyvej 9, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 226V123
Ejerudgift/md.: kr. 5.473

Dato: 19.11.2025

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	3.420.000	3.391.838	3.374.722	DKK	0,17	35.661	26,00	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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