

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: Torvevej 16, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 32-X0001332
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Charmende, detaljeret murermestervilla

I 1922 blev denne nydelige murermestervilla opført i Skovlunde. Beliggenheden er attraktiv med korte afstande til alt, hvad hjertet begærer, og hvad angår selve boligen, har man med største respekt for det oprindelige udtryk bevaret et væld af de smukke, originale detaljer. Planløsningen er velkomponeret, og da der tilmed er en del af huset, som er en separat lejlighed, er mulighederne mange; to familier, to generationer, udlejning eller en selvstændig teenage-afdeling. Den frodige have sætter prikken over i'et.

Skønt huset er holdt helt i tråd med det oprindelige udtryk, er der alligevel foretaget et hav af forbedringer gennem årene. I årene omkring 2010 blev det flotte, engoberede tag lagt, og i samme periode udskiftede man næsten alle vinduerne og installerede et nyt køkken, mens man et par år senere tilføjede friske ahorngulve flere steder.

Stueplanet er indrettet med to stuer, et køkken og et badeværelse. Atmosfæren og æstetikken matcher den klassiske facades udtryk, og herudover er der tre værelser på førstesalen, mens der i kælderen er et vaskerum og flere disponible rum. Førømtalte lejlighed er komplet med køkken, bad, stue og to værelser.

Grunden er anlagt i en nydelig og hyggelig stil. Der er gode terrasser med optimale solforhold, og da baghaven vender væk fra vejen, er der tillige en privat, ugeneret fornemmelse. I tillæg til den fine beplantning har I glæde af en carport ved indkørslen.

I kommer til at bo i et godt og eftertragtet kvarter, og fra jeres kommende bopæl har I hverken langt til det ene eller det andet. Inden for en radius af bare 750 meter kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, mens I ligeledes er placeret fordelagtigt i forhold til grønne, rekreative arealer. Det er også væsentligt, at der er nem adgang til København, udfaldsveje og lufthavn.

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: Nicki Albek

Adresse: Torvevej 16, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 32-X0001332
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 15.5.2025



Adresse: Torvevej 16, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 32-X0001332
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

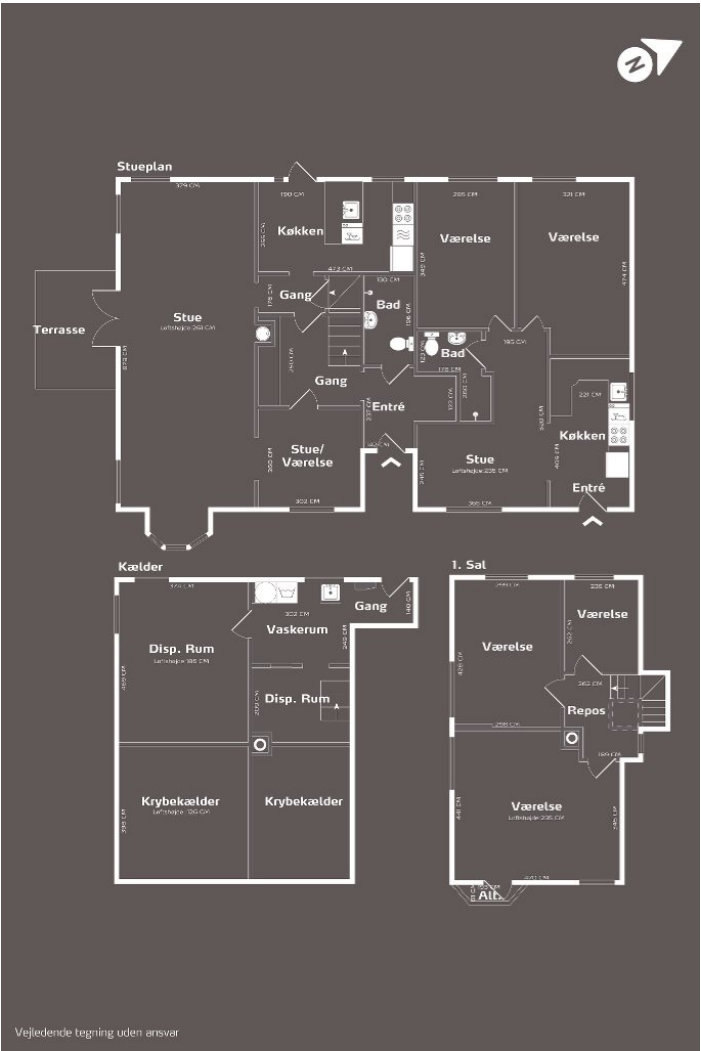
Dato: 15.5.2025



Adresse: Torvevej 16, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 32-X0001332
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 15.5.2025



Adresse: Torvevej 16, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 32-X0001332
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ballerup
Matr.nr.: 24I Skovlunde By, Skovlunde
BFE-nr.: 7241913
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1922 / 1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.807.000,00
Grundværdi: 3.584.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.645.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.867.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1119 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 150 m²
Kælderareal: 38 m²
Udnyttet tagetage: 55 m²
Boligareal i alt: 205 m²
Andre bygninger: 42 m²
-heraf Carport 42 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.5.1919 Dok om færdselsret mv
2.12.1924 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
17.7.1936 Dok om vandværk mv, forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
20.4.1945 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1.11.1956 anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
20.10.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger, mv Vedr 24 F

Planer:

Lokalplan 206 - Temalokalplan om hegn - Forslag
Ballerup Kommuneplan 2025 - Forslag
Klimatilpasningsplan 2014
Kommuneplan 2020

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Keramisk kogeplade mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Grundig
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Skabsfryser mærke:
type: Mikrobølgeovn mærke:
type: Skabe mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Torvevej 16, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 32-X0001332
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til tilbuddet

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen: Afventer oplysninger fra sælger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.029,54

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse – bygninger

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet [her forklares uoverensstemmelsen, f.eks. at tilbygning til huset ikke er noteret på BBR].

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Torvevej 16, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 32-X0001332
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 23.692,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 23.797,76	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring, anslået	kr. 10.432,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 4.845,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 225,84	
Skorstensfejer	kr. 656,68	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 63.649,84	

kr.	6.995.000,00
kr.	43.850,00
kr.	14.316,50
kr.	7.053.166,50

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: 38.513 md./ 462.161 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.846 md./ 370.156 år v/ 26,22 %
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: 15.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.082.000,00	2.082.000,00	2.086.580,40	DKK	2,68	72.586,84	24,50	6.05	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	82.032,71	82.032,71	80.063,93	DKK	0,50	28.159,50	3,00	14.35	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af [her anføres, hvad der ikke er godkendt, f.eks. tilbygningen] samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.