



REAL

Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	6.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.086	Grund m ²	606
Byggeår	1971	Energimærke	B

Sagsnr. **222V1413**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 01.10.2026



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.

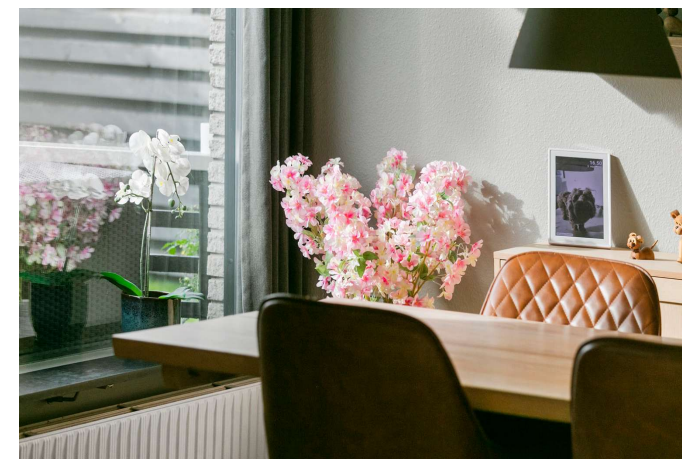
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

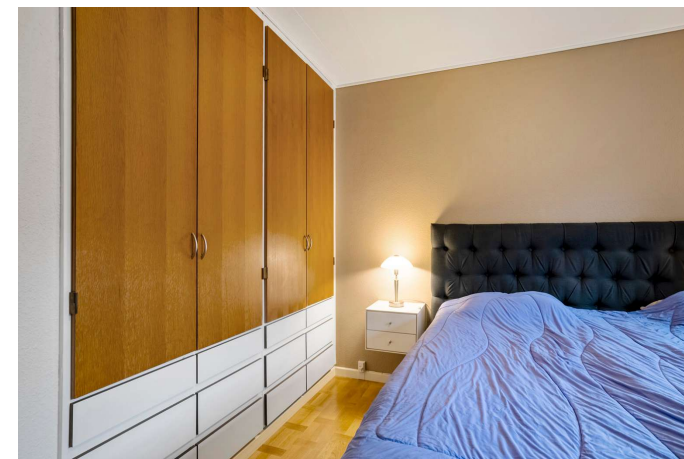
Dato: 01.10.2026



Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

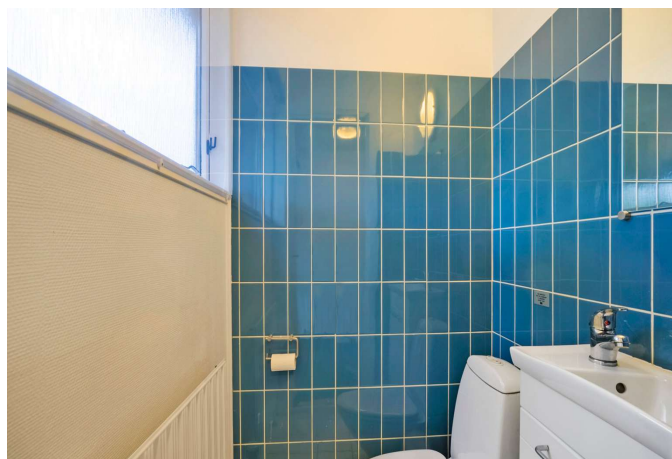
Dato: 01.10.2026



Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

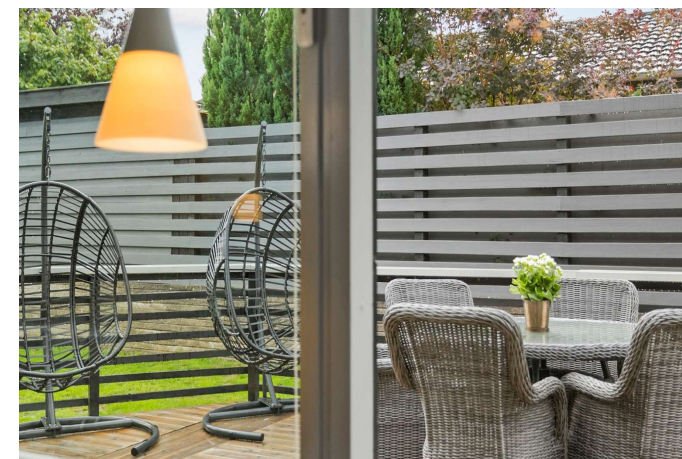
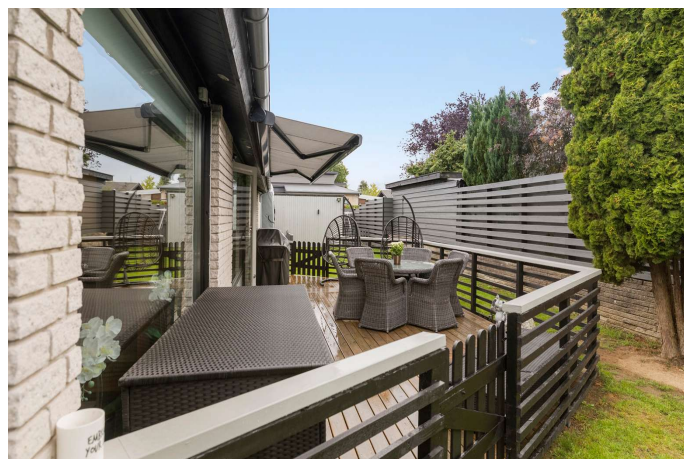
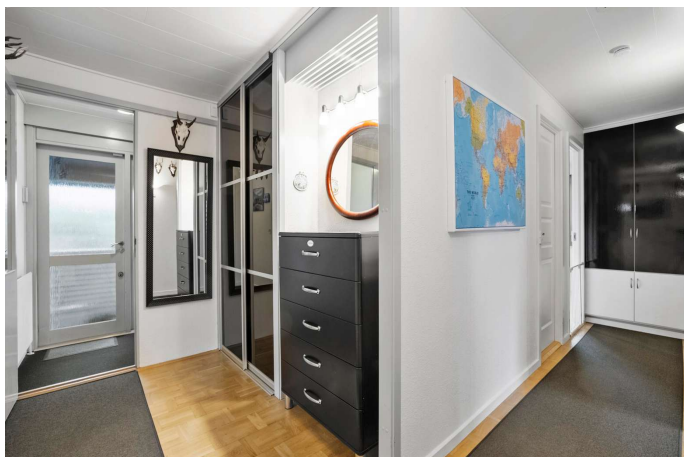
Dato: 01.10.2026



Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 01.10.2026



Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 01.10.2026



Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
 Kontantpris: kr. 6.495.000

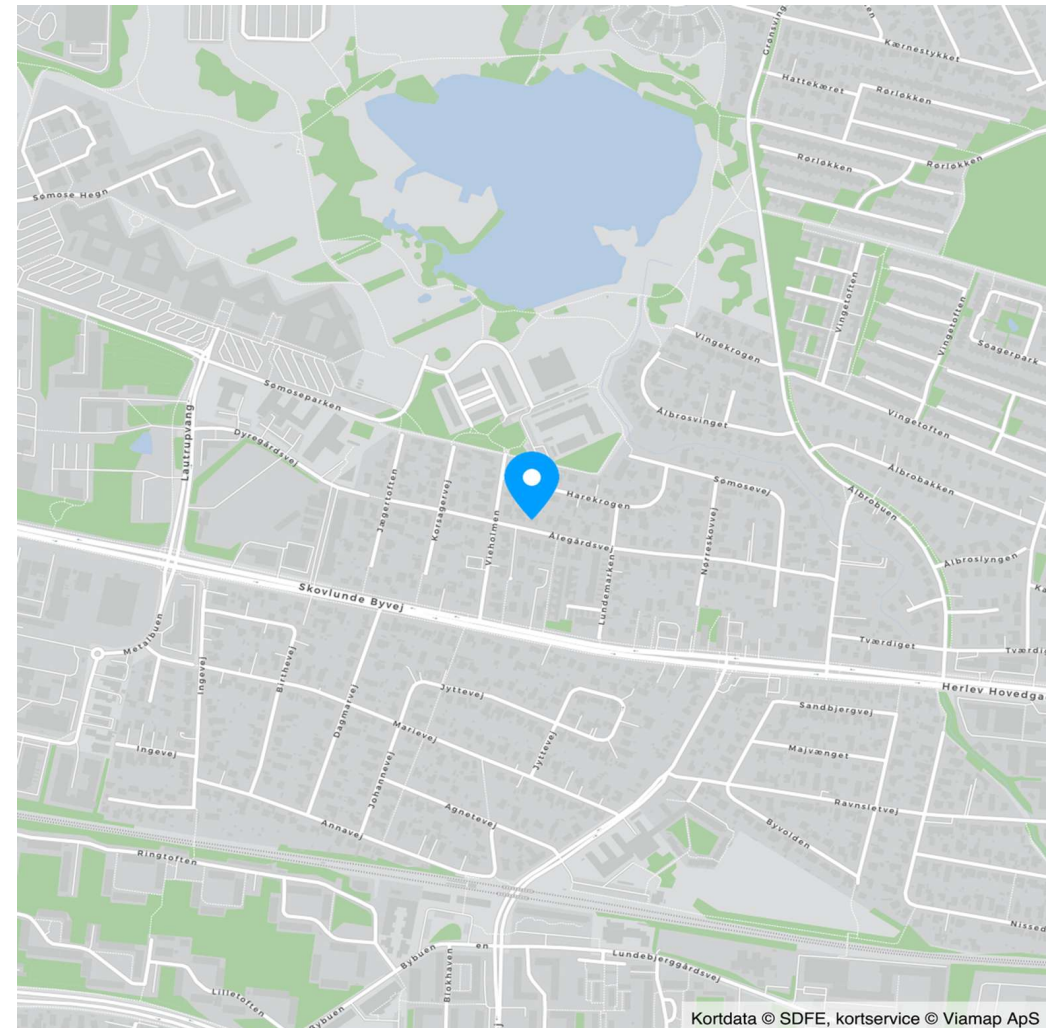
Sagsnr.: 222V1413
 Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 01.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ballerup
Matr.nr.: 13lo Skovlunde By, Skovlunde
BFE-nr.: 2156671
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.220.000
Grundværdi: 3.212.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.376.000
Grundlag for grundskyld: 2.569.600

Arealer**

Grundareal: 606 m²
Boligareal i alt: 140 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 8 m²
Udhus: 32 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: 17.07.1936 - Dok om vandværk mv
- Nr. 2: 03.12.1938 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 16.11.1992 - Dok om grundejerforening mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Lokalplan 206 - Lokalplan om hegn

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer oplysninger.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Combiovn-Siemens), Køle/fryseskab (AEG , Amerikanerkøleskab), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser, jf. ejendomsdatarapport.

Solceller

Til ejendommen er der solcelleanlæg, etableret i 2012.

Kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Haveboligområde nord for Skovlunde Byvej
Plan - Planstrategi 2023

Spildevandsplaner

Kloakopland - S20R
Kloakopland - S55S

Olietank

Til ejendommen hører en afblændet olietank.



Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
 Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.218	Kontantpris	kr. 6.495.000
Grundskyld	kr.	21.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 40.850
Grundejerforeningen	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.000
Husforsikring 2026	kr.	5.120	I alt	kr. 6.544.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	251	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv	
Renovation 2026	kr.	4.919		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 49.035		

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.601 md. / 439.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.380 md. / 352.563 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222V1413
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 01.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.012.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Skovmosen grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.