

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

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
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: 12.11.2026



Velkommen til Ålegårdsvej 32 – en hyggelig villa i et roligt og familievenligt kvarter i Skovlunde. Her får I en bolig med god plads til familielivet og en beliggenhed, hvor både natur, skole, indkøb og transport er tæt på.

Ålegårdsvej ligger i et dejligt og etableret kvarter, hvor der er gode muligheder for at få hverdagen til at hænge nemt sammen. I området finder I både skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport, mens de grønne områder omkring Skovlunde giver gode muligheder for en gåtur, en løbetur eller en tur ud med børnene. Sømosen ligger desuden blot få minutter væk og er et oplagt sted at tage hen, når der skal lidt luft og natur ind i hverdagen.

Villaen rummer 140 m² i ét plan og har en god og funktionel indretning. Her får I hele fire værelser, som giver plads til både børn, hjemmekontor og gæster, mens de to toiletter gør hverdagen lidt nemmere for familien. Boligens opholdsrum danner en naturlig ramme om hverdagen, hvor der er plads til at samles med familien og invitere venner og gæster på besøg.

Som en ekstra praktisk detalje er boligen udstyret med både BWT-anlæg og et lækagesikringssystem. Systemet registrerer vandforbruget og lukker automatisk for vandet i huset, hvis forbruget overstiger 120 liter, hvilket er med til at begrænse risikoen for større vandskader.

Udenfor får I ligeledes gode muligheder for at nyde de lune sommerdage, hvad enten den står på afslapning, leg eller en hyggelig middag på terrassen.

Som et ekstra plus har ejendommen et stort udhus på 32 m², som giver mange muligheder. Udhuset kan eksempelvis indrettes som teenageafdeling, hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteafdeling og giver dermed ekstra plads og fleksibilitet til boligen.

Her får I kort sagt en villa med en god planløsning, masser af muligheder og en beliggenhed, der gør det nemt at få både hverdag og fritid til at fun-

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

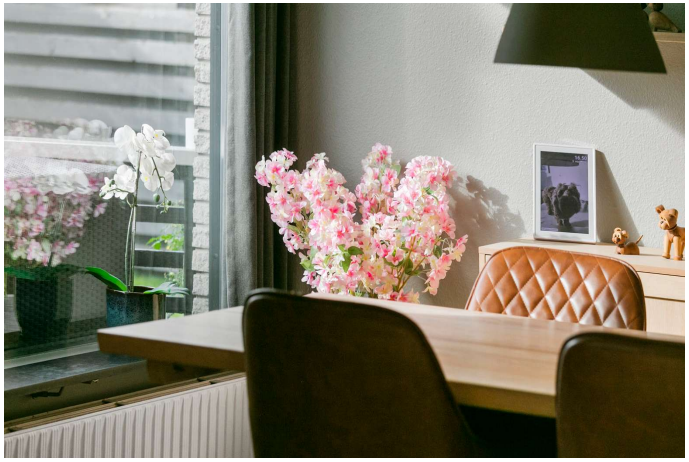
Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

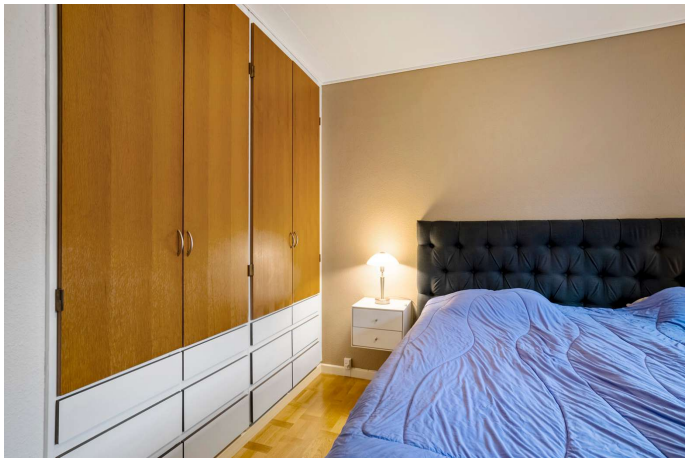
Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 12.11.2026










COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

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

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

Dato: 12.11.2026









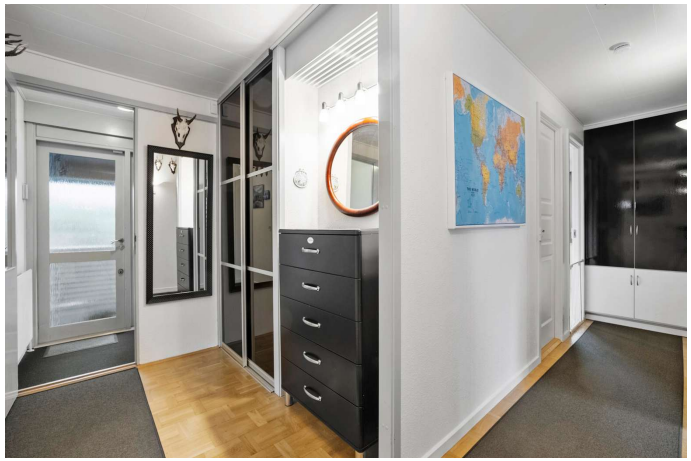
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

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

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

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

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

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

Dato: 12.11.2026







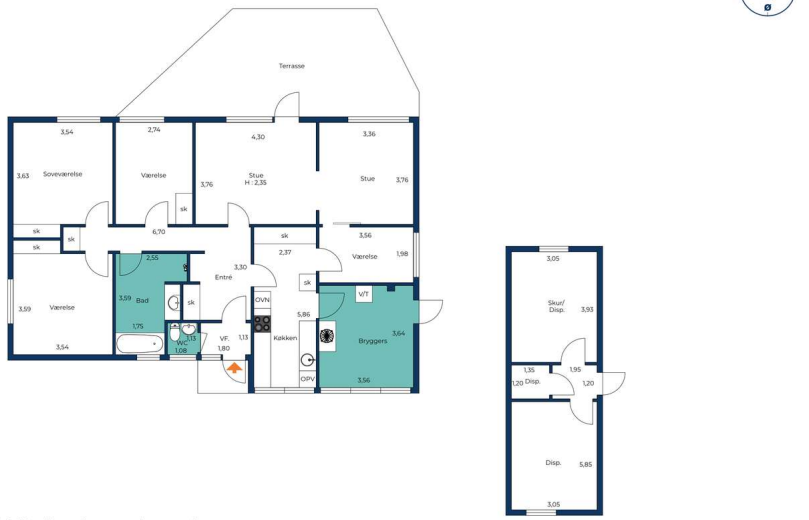
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

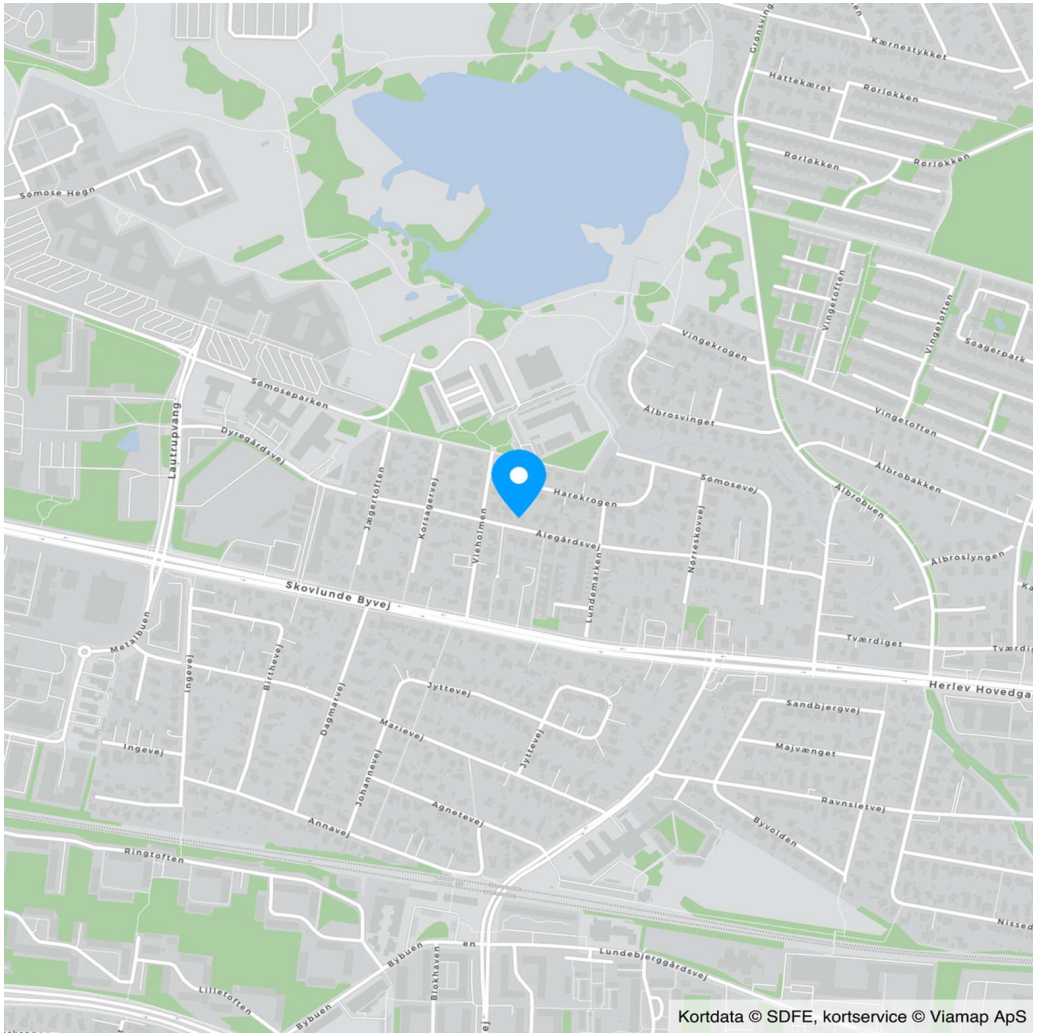
Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

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

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

Dato: 12.11.2026

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
Kommuneplan 5.B1 - Haveboligområde nord for Skovlunde Byvej
Lokalplan 206 - Lokalplan om hegn

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

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

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

Dato: 12.11.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 5.373 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har solceller. Ifølge energimærket er der en beregnet overskudsproduktion på 3.355 kWh/år, svarende til ca. 1.400 kr./år. Beløbet er ikke fratrukket opvarmningsudgiften.
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.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
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.

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.

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

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

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

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.218
Grundskyld	kr.	21.328
Grundejerforening	kr.	200
Husforsikring 2026	kr.	5.120
Ejendomsbidrag 2026	kr.	5.170
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.035

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	6.543.917

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

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 36.389 md. / 436.667 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.209 md. / 350.502 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Ålegårdsvej 32, 2740 Skovlunde Kontantpris: kr. 6.495.000	Sagsnr.: 222V1413 Ejerudgift/md.: kr. 4.086	Dato: 12.11.2026

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 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 300.000 Nr. 5: hovedstol kr. 2.012.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Skovmosen grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
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.