

Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**131**
Kontant	**6.345.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.667**	Grund m^2	**728**
Byggeår/ombygget	**1963/1968**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **222V1407**

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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026



Velkommen til en velholdt og indbydende familievilla i det populære Viften i Skovlunde. Her får I 171 etagemeter fordelt på stueplan, førstesal og en anvendelig kælder – en bolig med god plads til både familieliv, gæster, hobby og hjemmearbejde.

Allerede ved ankomsten mærkes den gode planløsning. I stueplan ligger boligens naturlige samlingspunkt med et lyst køkken i åben forbindelse med spisestuen og videre adgang til den hyggelige stue. Store vinduespartier sørger for et godt lysindfald, mens sildebensgulvet og den indmurede pejs tilfører rummet varme og karakter.

På førstesalen finder I en separat værelsesafdeling med tre værelser samt badeværelse og garderobe. Her er plads til både børn, forældre og overnattende gæster, mens den gode indretning gør det nemt at få hverdagen til at fungere.

Kælderen er et ekstra plus og bidrager med flere brugbare rum. Her får I blandt andet vaskerum, toilet, opholdsrum og et disponibelt rum, der kan indrettes efter familiens behov – eksempelvis til hobby, hjemmekontor, træning eller opbevaring.

Udenfor venter en solrig og ugeneret have med flere gode opholdszoner. Den sydøstvendte terrasse bliver et naturligt samlingspunkt på de lune dage, mens haven samtidig er overskuelig og nem at holde. Hertil kommer carport og skur.

Beliggenheden i Viften er særligt attraktiv for børnefamilien med rolige veje, trygge stisystemer og kort afstand til hverdagens fornødenheder. Skovlunde Skole ligger ca. 700 meter væk, Skovlunde Center under én kilometer fra boligen, og S-toget kan nås på cykel på omkring fem minutter.

Kort sagt får I her en velholdt villa med en gennemtænkt planløsning, masser af anvendelig plads og en skøn have – placeret i et af Skovlundes populære villakvarterer.

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

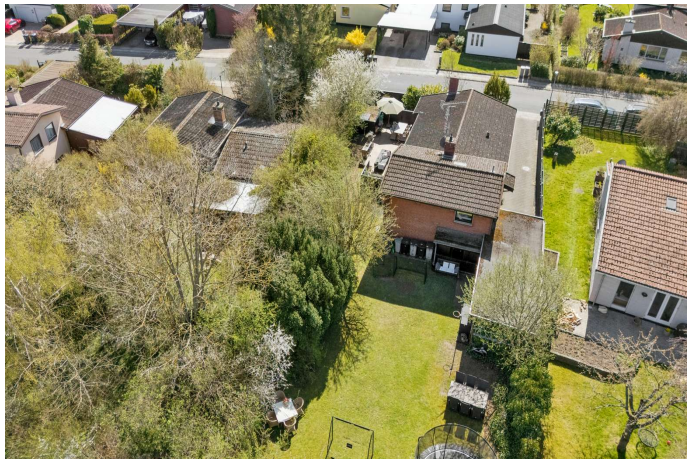
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026








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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026













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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

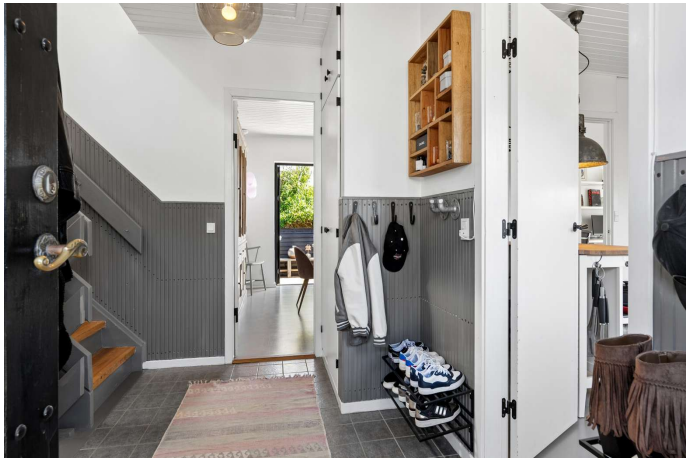
Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026













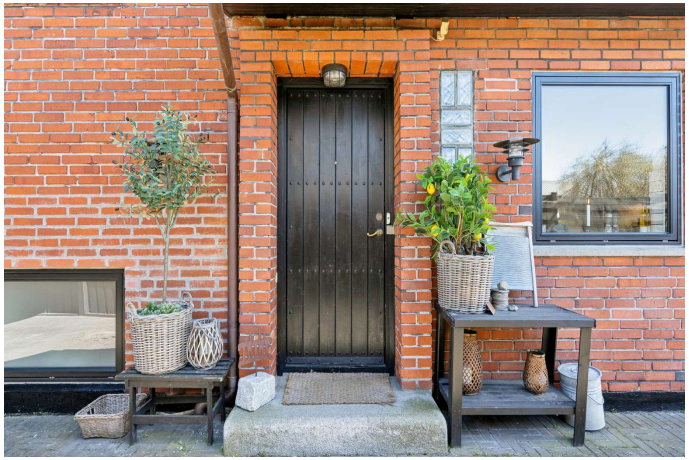
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

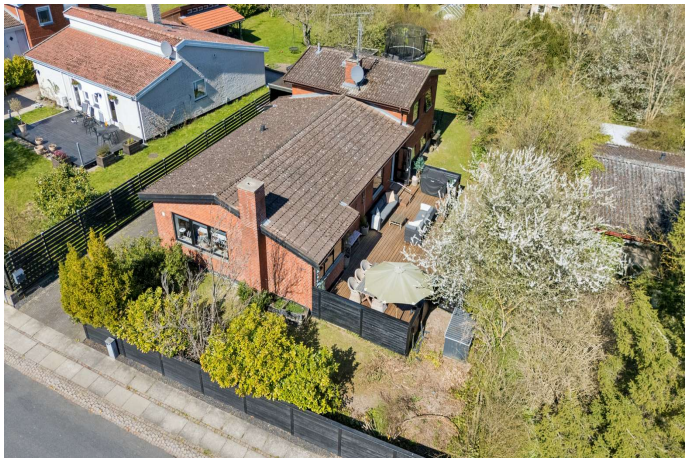
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026








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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026





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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

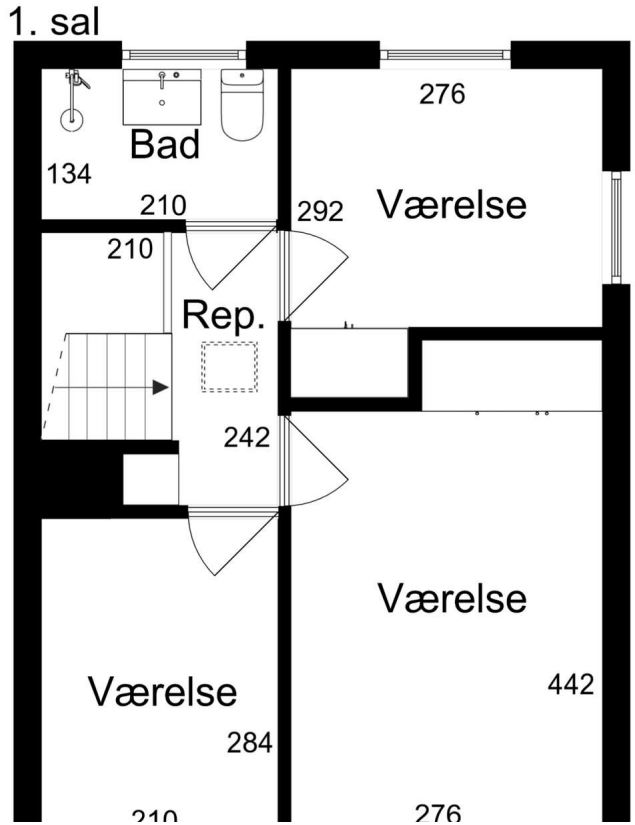
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026





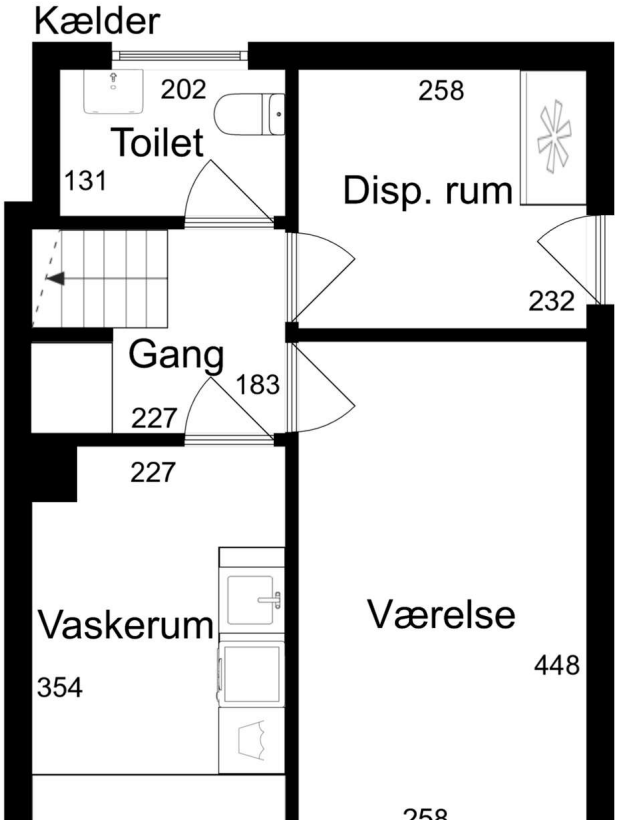
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

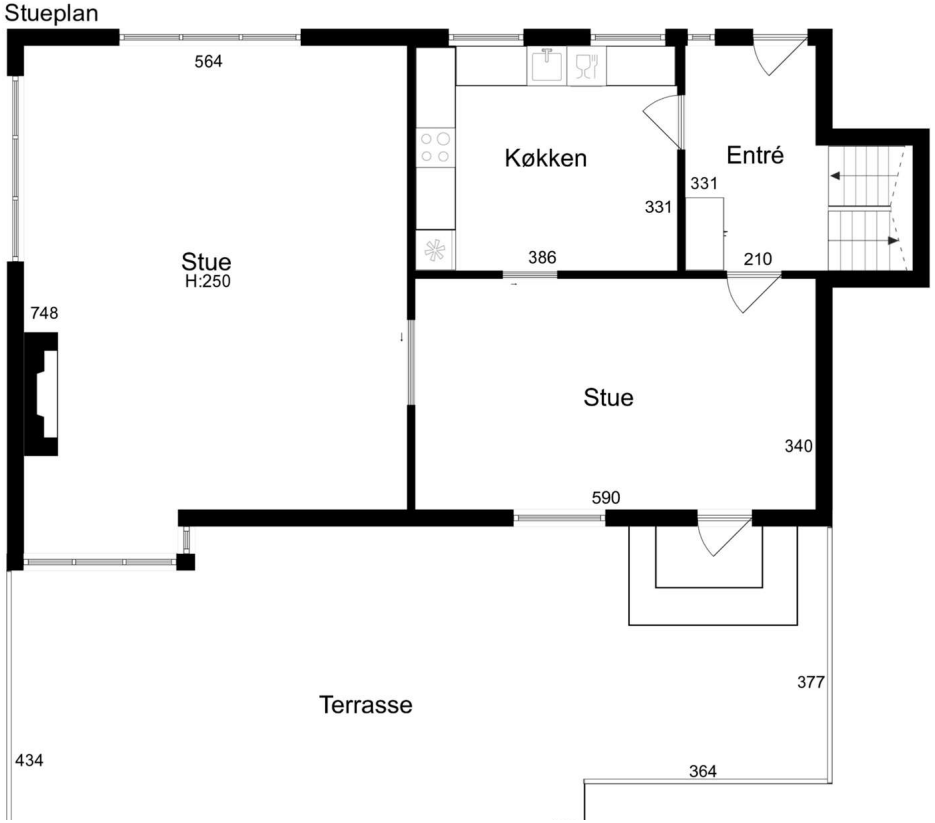
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026





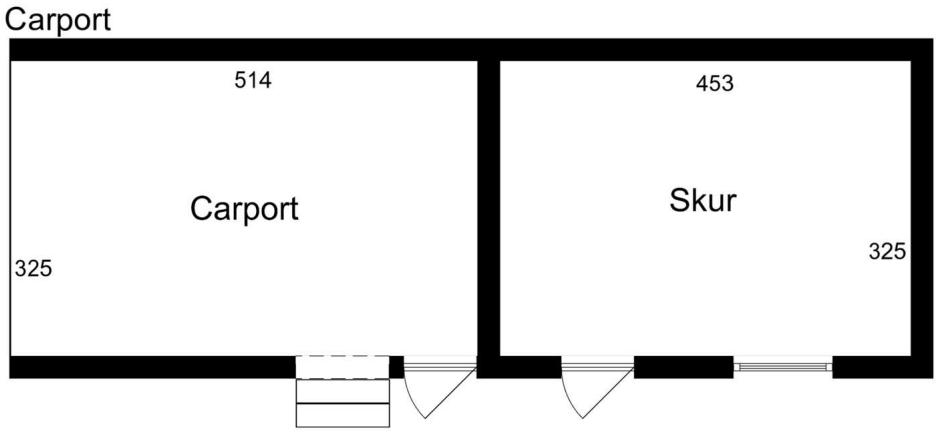
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

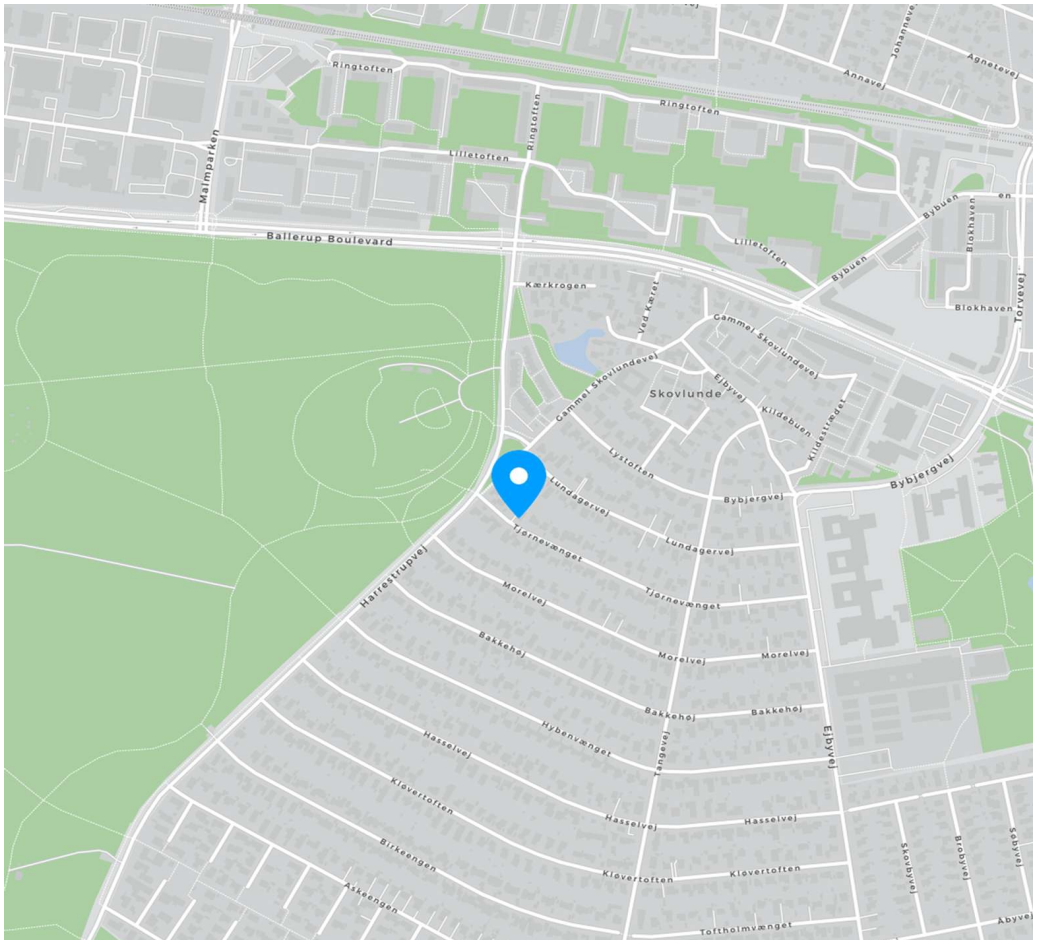
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026





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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	6ht Skovlunde By, Skovlunde
BFE-nr.:	2154719
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.390.000
Grundværdi:	3.329.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.512.000
Grundlag for grundskyld:	2.663.200

Arealer**

Grundareal:	728 m²
Boligareal i alt:	131 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	40 m²
Carport:	33 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: 28.10.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 14.09.1962 - Dok om master mv

Planer
Kommuneplan 2025 - Ballerup
Kommuneplan 5.B7 - Haveboligområderne i Skovlunde Syd
Lokalplan 17 - Tangevej
Lokalplan 206 - Lokalplan om hegn

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

Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Bosch), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Kummefryser (Whirlpool), Køleskab (Electrolux)

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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold. Eksisterende forsikring kan ikke forventes overtaget ved ejerskifte.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.100 Forbrug: 1.844 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering
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.

Fjernvarme
Sælger har accepteret tilbud om tilslutning til fjernvarme, og der har i den forbindelse været foretaget arealgennemgang. Køber overtager samtlige rettigheder og forpligtelser relateret hertil, herunder den videre proces og eventuelle økonomiske konsekvenser, som måtte følge af tilslutningen.

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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.911
Grundskyld	kr.	22.105
Rottebekæmpelse	kr.	237
Renovation	kr.	4.919
Husforsikring	kr.	10.687
Grundejerforening	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.009

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	6.394.017

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.533 md. / 426.398 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.522 md. / 342.266 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: Tjørnevænget 42, 2740 Skovlunde
Kontantpris: kr. 6.345.000

Sagsnr.: 222V1407
Ejerudgift/md.: kr. 4.667

Dato: 21.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.259.000
Nr. 4: hovedstol kr. 707.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen jf. grundejerforeningensbesvarelse		21.11.2026

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Rugvangen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.