

Ellebakken 8, 2750 Ballerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**213**
Kontant	**10.500.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.502**	Grund m^2	**710**
Byggeår	**2014**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **222V1410**

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: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026



På Ellebakken 8 får I et hjem, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet går op i en højere enhed. Her er der kræset for både de store linjer og de små detaljer, og resultatet er en gennemført bolig med skønne opholdsrum, en veldisponeret planløsning og en dejlig forbindelse mellem inde- og udelivet.

Det åbne køkken/alrum og stuen udgør boligens naturlige samlingspunkt. Her smelter madlavning, måltider og afslapning sammen i ét stort og indbydende opholdsmiljø, hvor der er god plads til både hverdagen med familien og aftener med gæster omkring bordet. Materialevalget og udførelsen understreger den kompromisløse kvalitet, der kendetegner hjemmet.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den skønne terrasse og haven, så ude og inde bliver naturligt forbundet i sommerhalvåret. Her kan dørene stå åbne på de varme dage, mens livet bevæger sig mellem køkkenet, terrassen og haven – fra morgenkaffen i solen til grillmiddage og lange sommeraftener.

Planløsningen er samtidig særdeles velfungerende. Forældrene får et stort master bedroom med eget walk-in-closet, mens to gode børneværelser giver familiens yngste deres egne, indbydende rammer. Hertil kommer et praktisk depot, som sikrer den ekstra opbevaringsplads, der gør en mærkbar forskel i hverdagen.

Boligens høje standard suppleres af solceller og et lavt energimærke, som bidrager til en moderne og energieffektiv bolig.

Og der gemmer sig endnu en kvalitet, som ikke fremgår af billedmaterialet: Den store og særdeles anvendelige kælder. Her får I blandt andet gulvvarme, badeværelse og direkte udgang til egen terrasse – værdifulde ekstra kvadratmeter med mange anvendelsesmuligheder.

Også beliggenheden er en klar styrke. På Ellebakken bor I i attraktive og rolige omgivelser i Ballerup med nem adgang til hverdagens nødvendigheder, grønne områder og gode transportmuligheder.

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: Morten Thoregaard

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: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026








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: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026








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: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026








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: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026







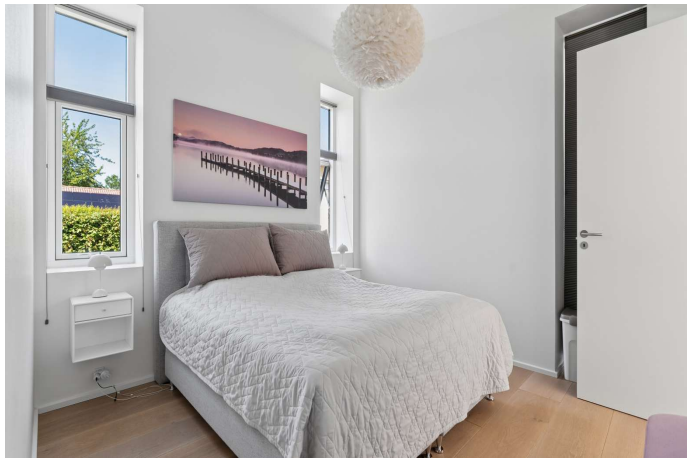

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026








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

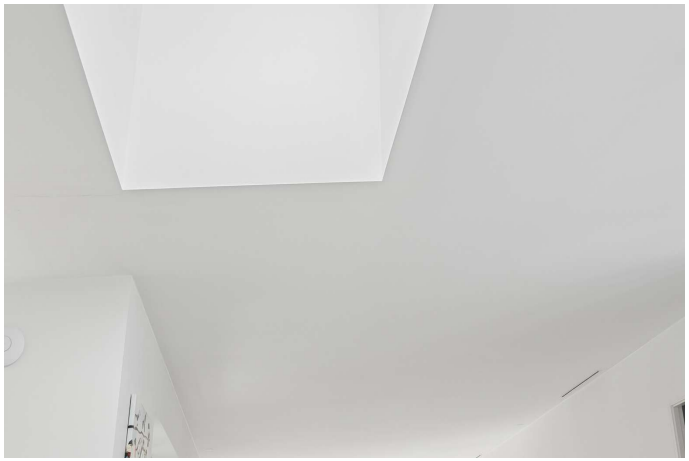
Adresse: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

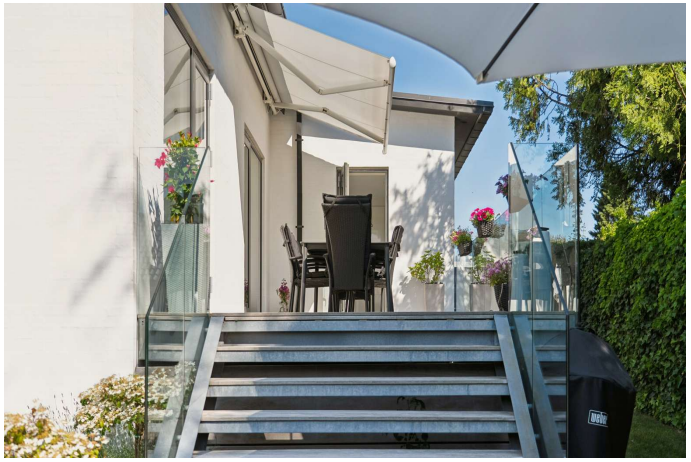
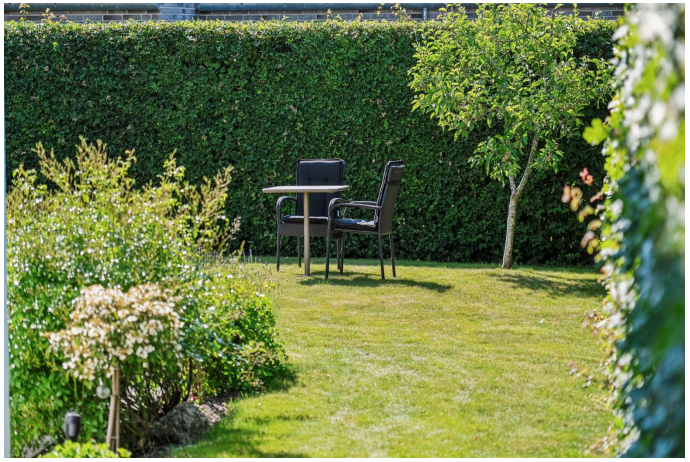
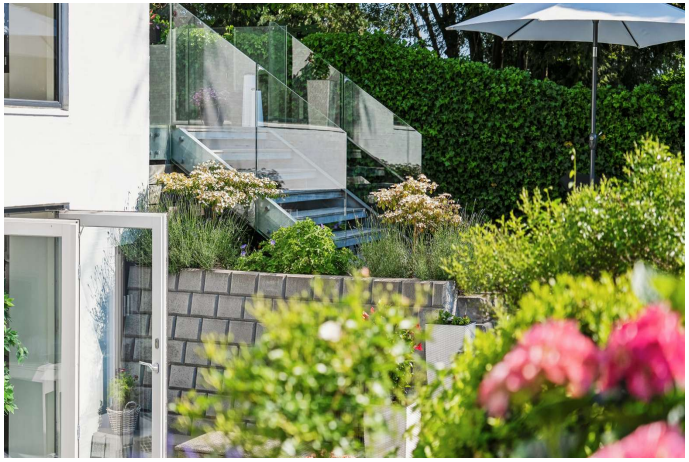
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026



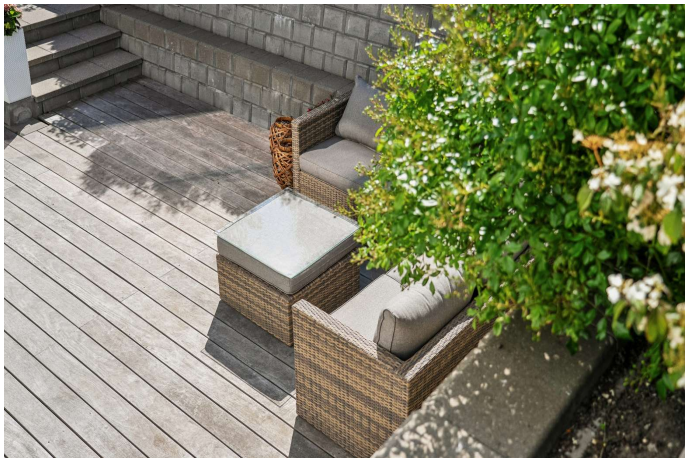
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

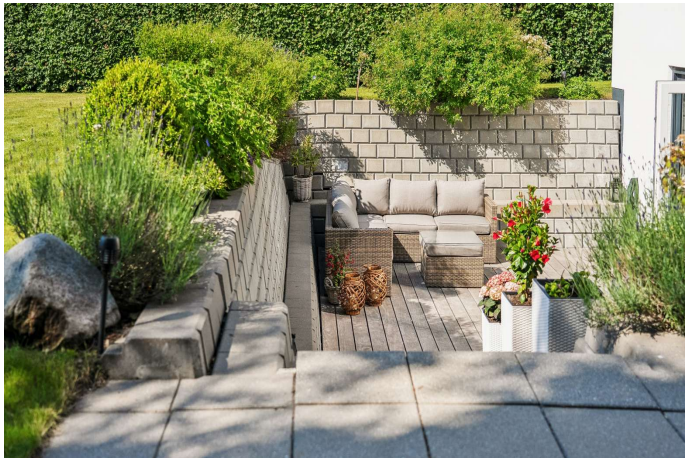
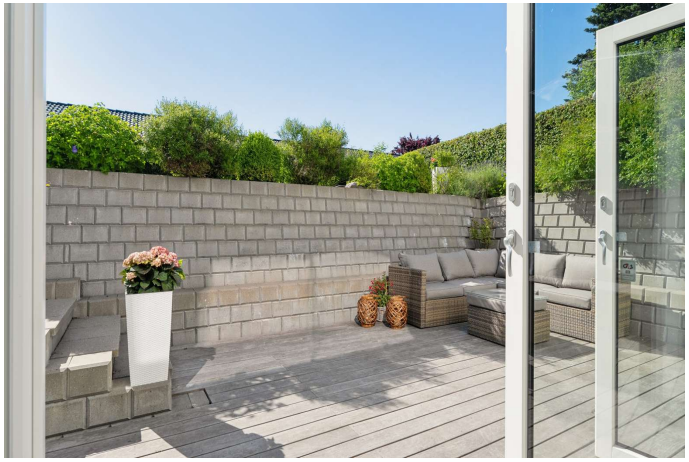
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026

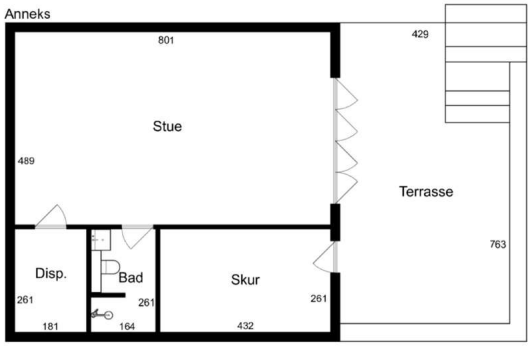
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

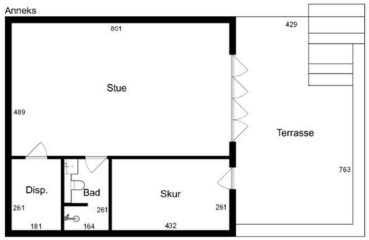
Adresse: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

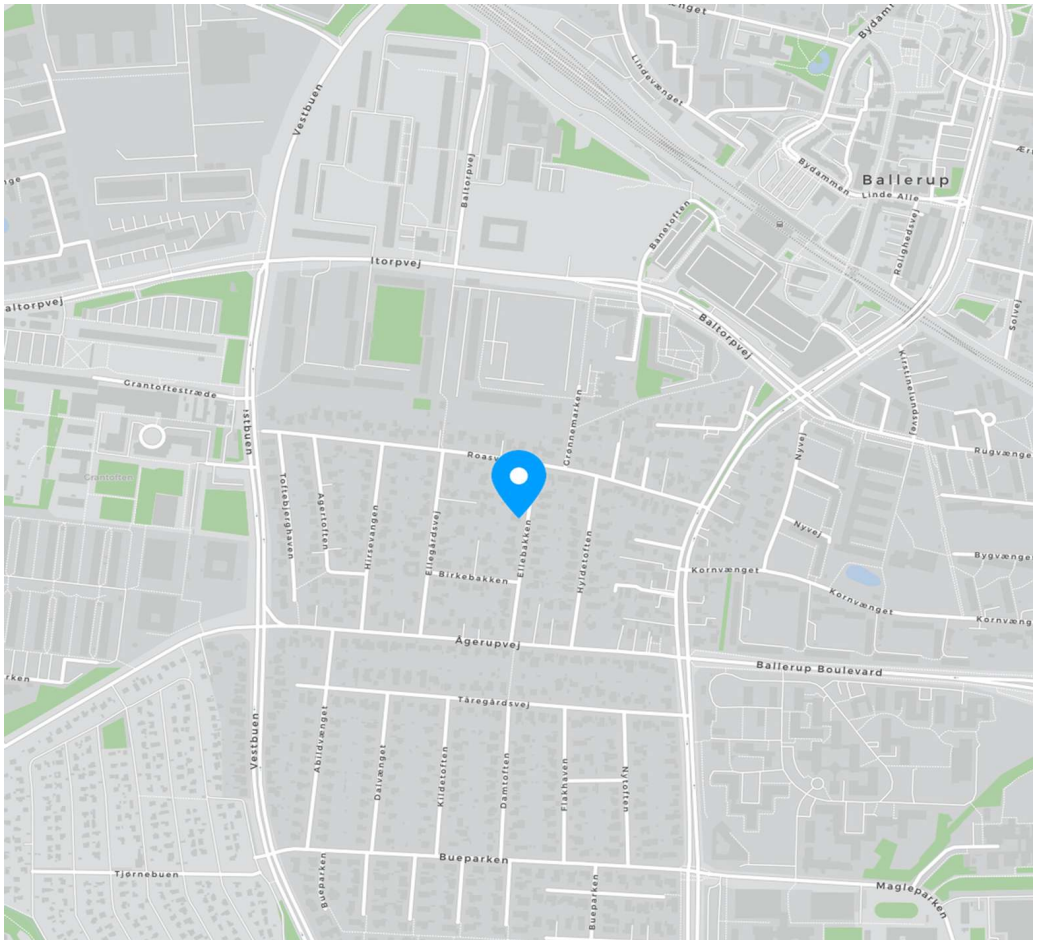
RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS
CVR-nr. 45285235
Roskildevej 301A / 2610 Rødovre
Tlf. +4543430304 / 2610@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/rødovre

Adresse: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026





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: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	1gl Ballerup By, Pederstrup
BFE-nr.:	2164197
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.981.000
Grundværdi:	3.067.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.384.800
Grundlag for grundskyld:	2.453.600

Arealer**

Grundareal:	710 m^2
Boligareal i alt:	213 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m^2
Carport:	40 m^2

** 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: 25.11.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.10.1931 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 14.10.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 4: 13.09.1966 - anm hæftelser Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planer
Lokalplan 52 - Boligområde mellem Roasvej og Ågerupvej
Servitut - Nr 5 - 29.11.1989 - Lokalplan Nr. 052.pdf

Anvendelsesbegrænsninger
Afventer oplysninger.

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

Ovn (Bosch, Indbygnings), Mikrobølgeovn (Bosch, Kombineret mikro- og miniovn), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Kogeplade (Siemens, Induktion), Emhætte (Eico), Køle/fryse-skab (Siemens), Vinkøleskab (Siemens)

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: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.100 Forbrug: 2.146 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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
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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2020

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 og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Kommuneplaner
Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Haveboligområde ved Roasvej
Plan - Planstrategi 2023

Spildevandsplaner
Kloakopland - B33R
Kloakopland - B17S

Solceller
Til ejendommen er der solcelleanlæg etableret i 2015.

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

Adresse: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	32.562
Grundskyld	kr.	20.365
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000
Husforsikring 2026	kr.	6.897
Rottebekæmpelse 2026	kr.	282
Renovation 2026	kr.	4.919
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	66.025

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	10.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	10.578.265

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.775 md. / 705.294 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 47.179 md. / 566.143 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 **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.

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: Ellebakken 8, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 222V1410
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 15.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 4.150.000
Nr. 6: hovedstol kr. 490.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.