

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	57
Kontantpris	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.488		
Byggeår	1944	Energimærke	D

Sagsnr. **23425062**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

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: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

5 Gode grunde til at se nærmere på denne lejlighed

- Central placering tæt på offentlig transport, Ballerup centeret/gågaden og diverse spisesteder.
- Sæt dit eget præg!
- Ideel til førstegangskøberen, eller dem som ønsker at downsize.
- Trygt og sikkert område.
- God investering.

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: Dannie Riise

Adresse: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 03.09.2025

Lejligheden:

Velkommen til denne charmerende og centralt beliggende lejlighed i hjertet af Ballerup i en del af byens tidlige etagebyggeri med masser af historie og karakter. Her får du en unik mulighed for at sætte dit eget præg og skabe dit helt personlige hjem.

Lejligheden byder velkommen i en hyggelig entré, der leder videre til en praktisk fordelingsgang. Herfra har du adgang til et pænt badeværelse med elegante klinker og en dejlig rumfornemmelse takket være den gode loftshøjde. Køkkenet er indrettet med både over- og underskabe samt bordplade på begge sider, hvilket giver god arbejds- og opbevaringsplads.

Det rummelige soveværelse vender mod øst og nyder godt af den skønne morgensol og et flot udsyn. Sidst men bestemt ikke mindst får du en stor og indbydende stue med masser af lys og en fransk altan, der åbner op for udelivet og giver en ekstra dimension til rummet.

Velkommen til 2750 Ballerup trygt og familievenligt nær København:

Når du køber bolig i 2750 Ballerup, får du en skøn kombination af bylivets bekvemmeligheder og grønne omgivelser. Ballerup er en velfungerende forstad til København, kun ca. 20 minutter fra Indre By med S-tog, og området byder på alt, hvad både børnefamilier, seniorer og førstegangskøbere drømmer om.

Her finder du et bredt udvalg af daginstitutioner, gode skoler og ungdomsuddannelser, samt et aktivt foreningsliv og mange fritidstilbud – herunder idrætsanlæg, svømmehal og musikskole. Ballerup Centret byder på shopping og spisesteder, mens naturområder som Hareskoven og Harrestrup Ådal ligger lige i nærheden og indbyder til gåture, løb og cykling.

Der er gode transportmuligheder med både bus og S-tog fra Ballerup Station, og motorvejsnettet ligger tæt på, hvilket gør pendling let og bekvemt.

Uanset om du søger ro, natur, fællesskab eller nærhed til byen, får du det hele i 2750 Ballerup.

5 Gode grunde til at se nærmere på denne lejlighed

- Central placering tæt på offentlig transport, Ballerup centeret/gågaden og diverse spisesteder.
- Sæt dit eget præg!
- Ideel til førstegangskøberen, eller dem som ønsker at downsize.
- Trygt og sikkert område.
- God investering.

Adresse: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

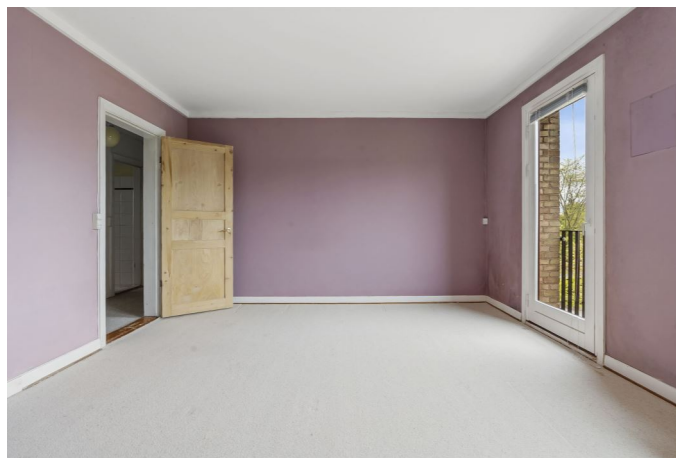
Dato: 03.09.2025



Adresse: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 03.09.2025



Adresse: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

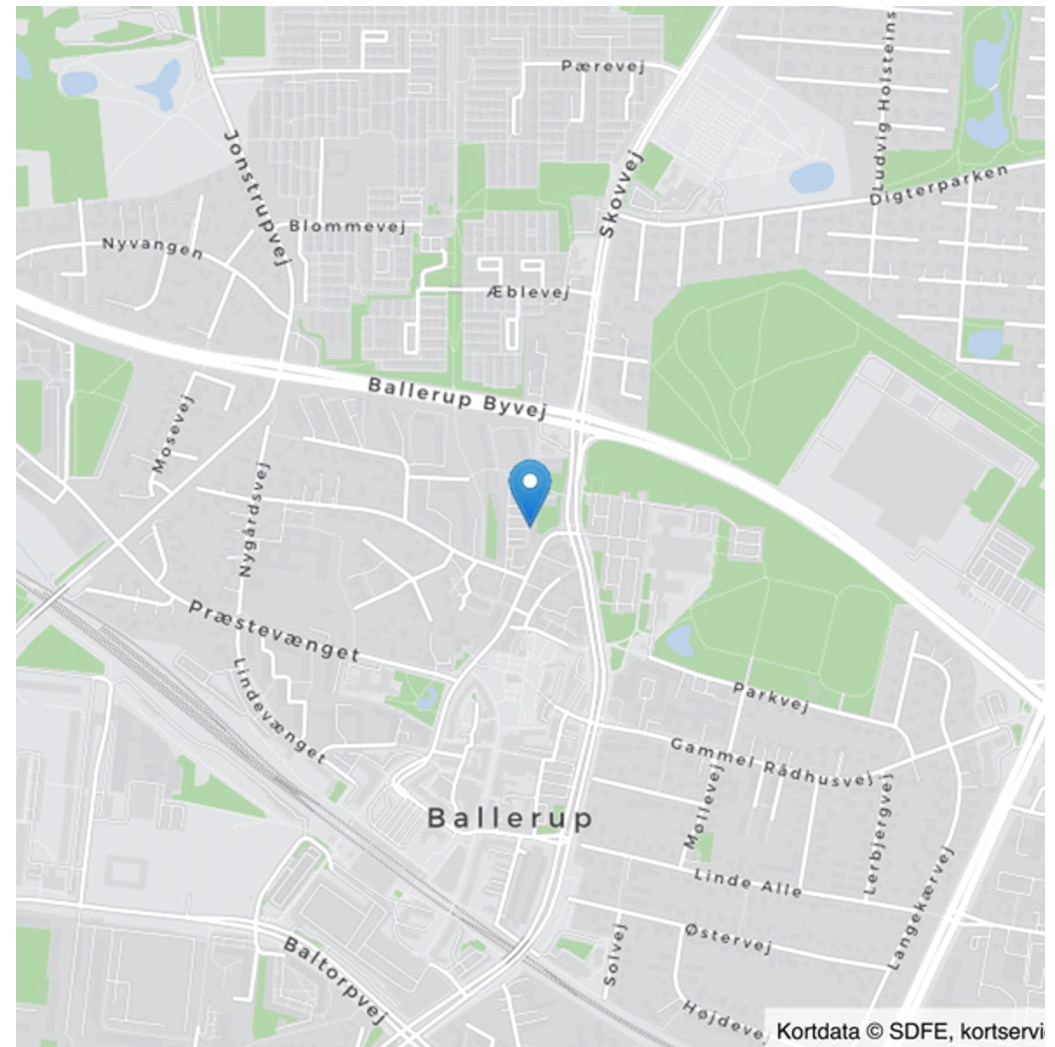
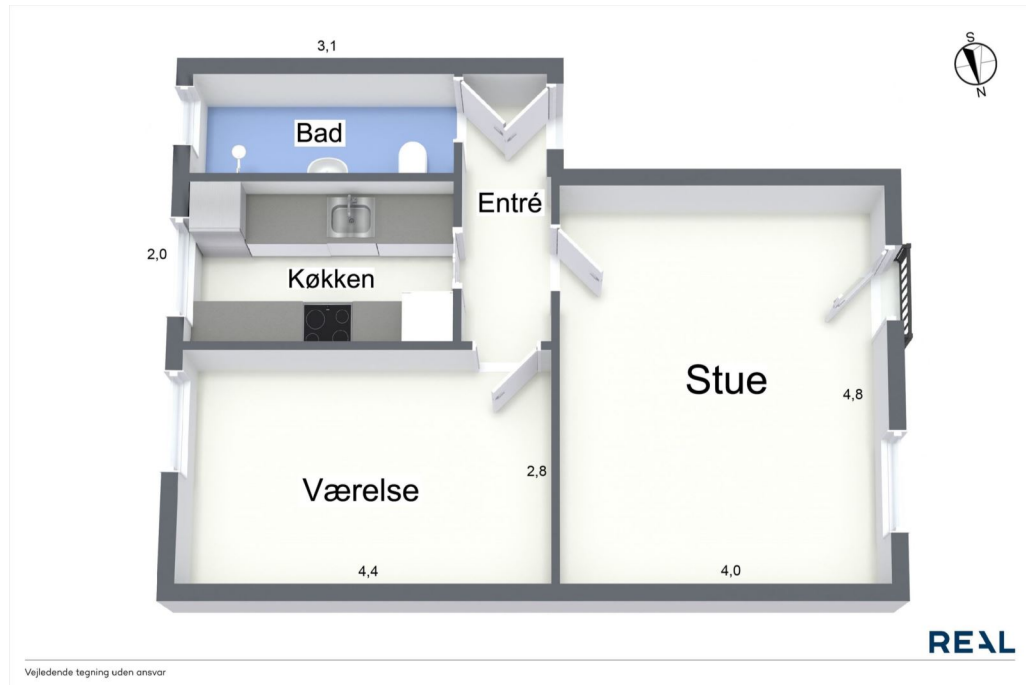
Dato: 03.09.2025



Adresse: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 03.09.2025



Adresse: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	113 a Ballerup By, Ballerup
BFE-nr.:	223100
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: Spildevand + tag- og overfaldevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.446.000 kr.
Grundværdi:	844.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.156.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	764.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	57 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	57 m ²
BBR-boligareal:	57 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	4 m ²
- Pulterrum:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 206

Kommuneplan:

Kommuneplan 2020

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.02.1922 lbnr. 4700-06 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 18.03.1944 lbnr. 18006-06 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Akt 6_K_336
Nr. 3 lyst d. 23.10.1962 lbnr. 13494-06 Tillægstekst Dok om nedrivning af udhængsskabe uden erstatning Akt 6_K_336
Nr. 4 lyst d. 30.04.1969 lbnr. 8616-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 6_F_246
Nr. 5 lyst d. 26.05.1976 lbnr. 12845-06 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv Filnavn: 6_F_287
Nr. 6 lyst d. 17.11.1978 lbnr. 32306-06 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om vej mv Akt 6_K_336
Nr. 8 lyst d. 20.06.2013 lbnr. 1004626780 Filnavn: e0d1dbbf-e918-475c-8c5e-46d95eb78e29

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Wasco (2004), Keramisk komfur m/ovn: Zanussi (2008), Køle/fryseskab: Electrolux (1999).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Ejerforeningen Højagerbo
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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.

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed:

Ejerpantebrev lyst 19.04.1993 kr. 25.000,-

Anden hæftelse lyst d. 04.11.2023 kr. 28.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.400 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme er anslået efter nuværende acontobetaling - Der betales aconto varme med kr. 200 pr. måned

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.900	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	6.341	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.500	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.450
Ejerforening	kr.	24.987	Ejerskiftegebyr til administrator/ejerforeningen	kr.	2.750
Rottebekæmpelse	kr.	129	I alt	kr.	1.714.250
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		41.857			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.216 md./ 110.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.389 md./ 88.667 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 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: 02.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Højagerparken 4, 1. tv., 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 23425062
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 03.09.2025

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 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: E/F Højagerbo

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 24/1000

Tinglyst fordelingstal: 24/1000

Adm. fordelingstal: 24/1000

Sikkerhed til e/f: 53.000 kr.

I form af: Anden hæftelse lyst d. 04.11.2013/Ejerpantebrev lyst d. 19.04.1993

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesvaskeri og cykelkælder

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

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen i Smørum & Ølstykke, møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsejendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - Således kan vi bevare et nært og personligt samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger