Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**65**
Kontant	**2.695.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.024**		
Byggeår/ombygget	**1931/1987**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **23426168**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

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: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

Istandsat og højloftet ejerlejlighed, placeret i hjertet af Ballerup Bymidte

Ejerlejligheden indeholder:

- Entré
- Stort badeværelse med egen vaskemaskine
- Nyt køkken fra 2026, herfra er der ekstra opgang, hvorfra man også kan komme til loftrum
- Stort soveværelse med indbygget skabsvæg
- Stor lys opholdstue med kig bymidtens pulserende liv

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

Velkommen til denne centralt beliggende ejerlejlighed placeret i hjertet af Ballerup Bymidte!

Den centrale beliggenhed giver dig mulighed for at nå alt lige fra indkøb, shopping i Ballerup Centret, caféer, diverse fitness centre til offentlig transport på få minutter!

Indflytningsklar og nyistandsat lejlighed med nye gulve, lofter, vægge, køkken. Herudover er alle elementerne på badeværelset også skiftet. En perfekt lejlighed til parret eller den unge, som ønsker at være placeret lige der hvor det hele sker. Lejligheden er ligeledes helt oplagt som delelejlighed.

Udover lejlighedens indflytningsklare stand, er diverse deltaljer værd at bemærke. Såsom radiatorskjulere, stukke, rosetter og ikke mindst den høje lofthøjde.

Lejligheden indeholder:
65 m2 med en god planløsning. Entre med adgang til stort badeværelse, hvor der både er installeret egen vaskemaskine, ligesom der er brusekabine.
Nyt og pænt køkken med fin skabsplads og ekstra opgang. Herfra kommer man også op til lejligheden loftrum.
Stor opholdsstue med plads til både spisebords arrangement og sofagrupper. Dejligt lysindfald fra syd og med kig til bymidtens pulserende liv. Stort soveværelse med indbygget skabsvæg.

Område:
Ballerup Kommune er et moderne bysamfund med spændende seværdigheder og mange smukke oplevelser i den omkringliggende natur. En fascinerende kombination af både by, land, miljø, kunst, idræt og kultur. Det er desuden værd at nævne, hvor let det er at komme til og fra Ballerup. S-togsstationer og godt en snes buslinjer med knudepunkt foran Ballerup Station, giver gode forbindelser med offentlige transportmidler. I bil er det muligt at komme til og fra København på ca. 20 minutter.

Bestemt et besøg værd!

- Renoveret lejlighed, lige til at flytte ind i
- God ejerforening med lave fællesudgifter
- Eget loftrum
- Kort afstand til Ballerup Centret og Ballerup Station
- 20 minutter til København C

NB! - Bemærk de lave ejerudgifter.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

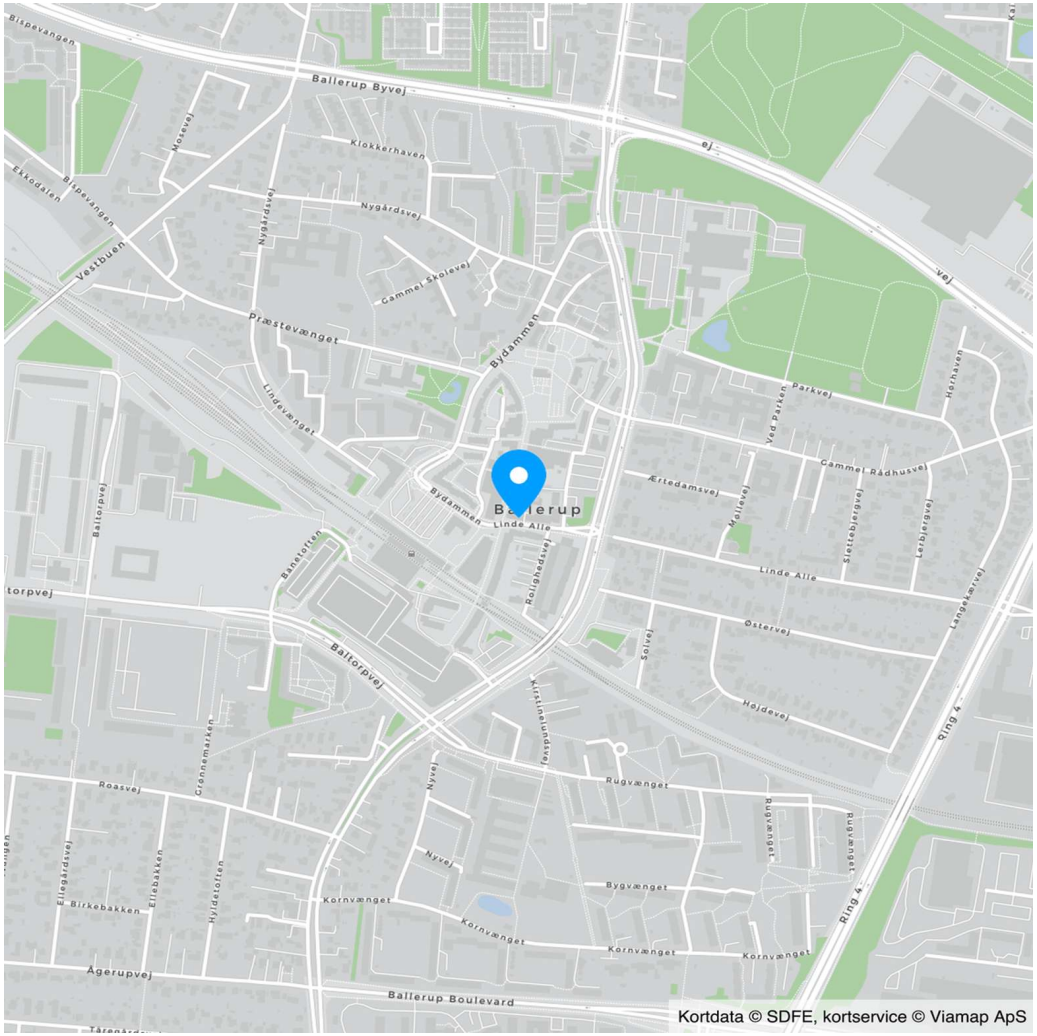
RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	10e Ballerup By, Ballerup
BFE-nr.:	222231
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.778.000
Grundværdi:	995.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.422.400
Grundlag for grundskyld:	796.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	61	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	61	m^2
BBR-boligareal:	65	m^2

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

* 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: 19.07.1982 - Dok om parkering mv. 6_G_401
- Nr. 2: 21.04.1983 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 3: 21.04.1983 - Vedtægter for ejerforening.
- Nr. 4: 31.05.1991 - Vedtægter for ejerforening, tillæg.
- Nr. 5: 15.06.2004 - Dok om færdselsret, mv
- Nr. 6: 23.06.2004 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 3.C2 - Stationsnært centerområde mellem Ballerup kirke og Linde Allé
Lokalplan 114.1 - Kultur og forlystelsesakt. Ballerup Bymidte
Lokalplan 206 - Lokalplan om hegn
Lokalplan 63 - Ballerup Bymidte
Lokalplan 71 - Skilte Og Facader I Ballerup

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426168
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.254
Grundskyld	kr.	6.607
Fællesudgifter	kr.	17.376
Rottebekæmpelse	kr.	155
Grundfond	kr.	4.896
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.288

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
I alt	kr.	2.713.050

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.874 md. / 178.487 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.936 md. / 143.229 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: 28.08.2026
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

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 Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Linde Alle 1, 2. th, 2750 Ballerup Kontantpris: kr. 2.695.000	Sagsnr.: 23426168 Ejerudgift/md.: kr. 3.024	Dato: 04.09.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.400.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 7 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

 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

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.