



REAL

Langekærvej 5, 2750 Ballerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.546	Grund m ²	666
Byggeår/ombygget	1954/1963	Energimærke	D + D

Sagsnr. **23426040**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026



Rummelig villa med dejlig solrig have

Velkommen til Langekærvej 5

Her er 5 gode grunde til at se nærmere på ejendommen.

1. Fantastisk solrig have, med hygge-krog under pavillonen.
2. Mulighed for at etablere endnu et soveværelse i kontoret eller stuen.
3. Stor rummelig sund kælder, med plads til at boltre sig.
4. Tæt på skønne grønne arealer.
5. Tæt på hverdagens fornødenheder.

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: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026

Rummelig villa med dejlig solrig have

Velholdt villa på Langekærvej 5, 2750 Ballerup

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det attraktive Ballerup, på Langekærvej 5. Denne bolig, der oprindeligt er opført i 1954 og ombygget i 1963, tilbyder masser af potentiale og plads til hele familien. Med et samlet bygningsareal på 135 m² og en kælder på 35 m², får du både funktionalitet og god udnyttelse af kvadratmeterne.

Huset byder på en lys og indbydende atmosfære, og den fantastiske, solrige have giver en vidunderlig ramme for både afslapning og leg. Under den hyggelige pavillon kan du finde et skønt sted at sidde og nyde solen i rolige omgivelser.

Indretning og muligheder:

Villaen rummer flere spændende muligheder. Stuen og kontoret kan nemt omdannes til et ekstra soveværelse, så du har friheden til at tilpasse boligen efter dine behov. Den rummelige kælder på 35 m² giver ekstra plads, som kan bruges til alt fra opbevaring til hobbyprojekter – eller måske endda et hjemmekontor eller fitnessrum.

Beliggenhed:

Villaen er ideelt placeret tæt på grønne områder, som inviterer til gåture og udendørs aktiviteter. Der er også kort afstand til hverdagens nødvendigheder såsom indkøb, skole og offentlig transport – en perfekt base for en travl hverdag.

Alt i alt er Langekærvej 5 en velholdt villa med masser af muligheder, en fantastisk beliggenhed og en dejlig have, der venter på at blive udforsket.

Kontakt os for at booke en fremvisning!



Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026





Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026



Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026





Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026





Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026

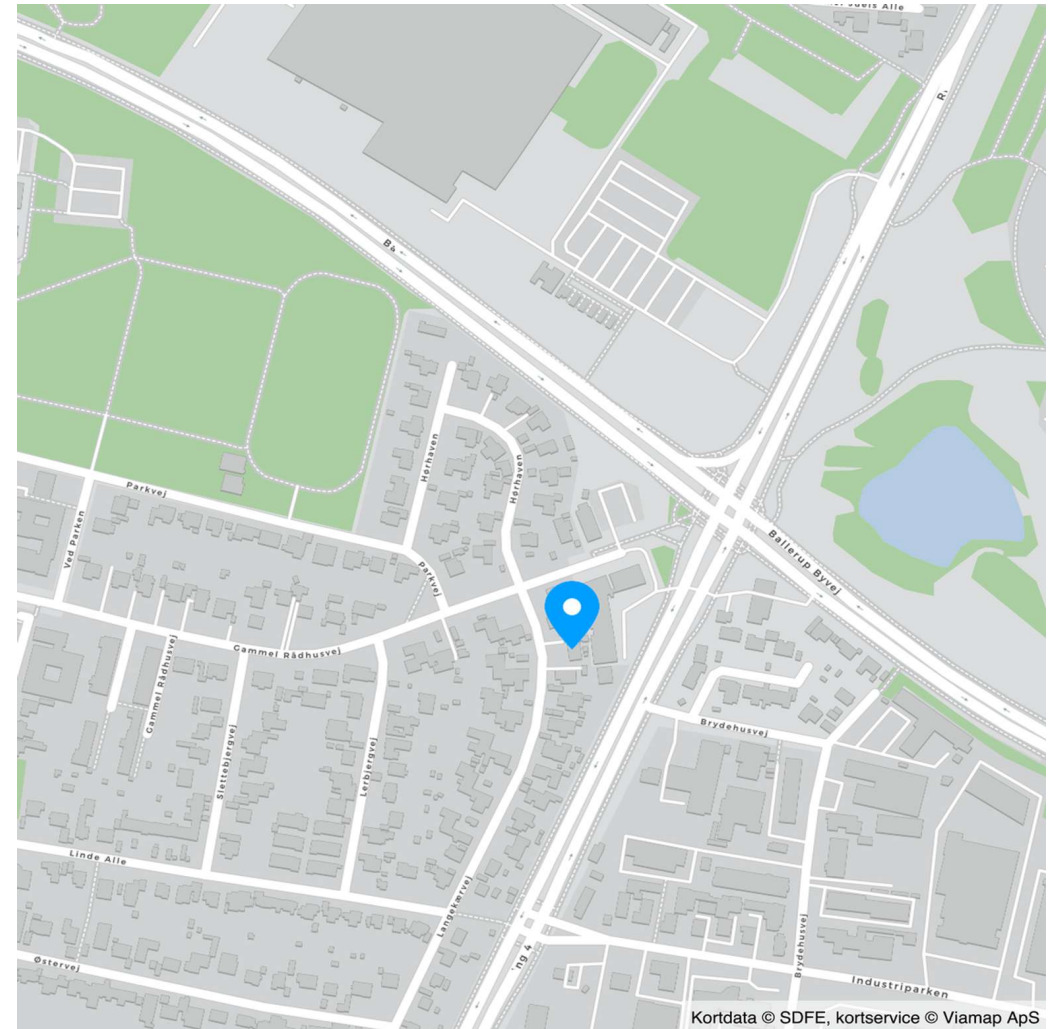




Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026





Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ballerup
Matr.nr.: 8da Ballerup By, Ballerup
BFE-nr.: 2109240
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.059.000
Grundværdi: 2.550.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.447.200
Grundlag for grundskyld: 2.040.000

Arealer**

Grundareal: 666 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 35 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: 25.01.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 28.08.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pants-tiftende.
- Nr. 3: 07.03.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 3.B11 - Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé og Højdevej
Lokalplan 12 - Eks. boligområde ved Lindealle i Ballerup
Lokalplan 206 - Lokalplan om hegn

Tilbehør:

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

Emhætte (Asko), Kogeplade, Komfur (Gram), Køleskab (Bosch), Vaskemaskine (Hoover), Tørretumbler (Siemens), Fryser (Scan), Skabe i køkken, bryggers og soveværelse medfølger også, Opvaskemaskine er defekt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.100 Forbrug: 1.860 L
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft pumpe + brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug jf. sælger: mellem 1200-1300 liter olie.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 salgsoptillingens 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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D + D

Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.481	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	16.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.919	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejerbidrag	kr.	1.510	I alt	kr.	4.028.917
Rottebekæmpelse	kr.	213			
Husforsikring	kr.	6.502			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 42.557

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/nettoyldelse 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.598 md. / 211.170 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Langekærvej 5, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426040
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 11.05.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 600.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 ejendoms handler, 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 erhvervsjendomme 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.