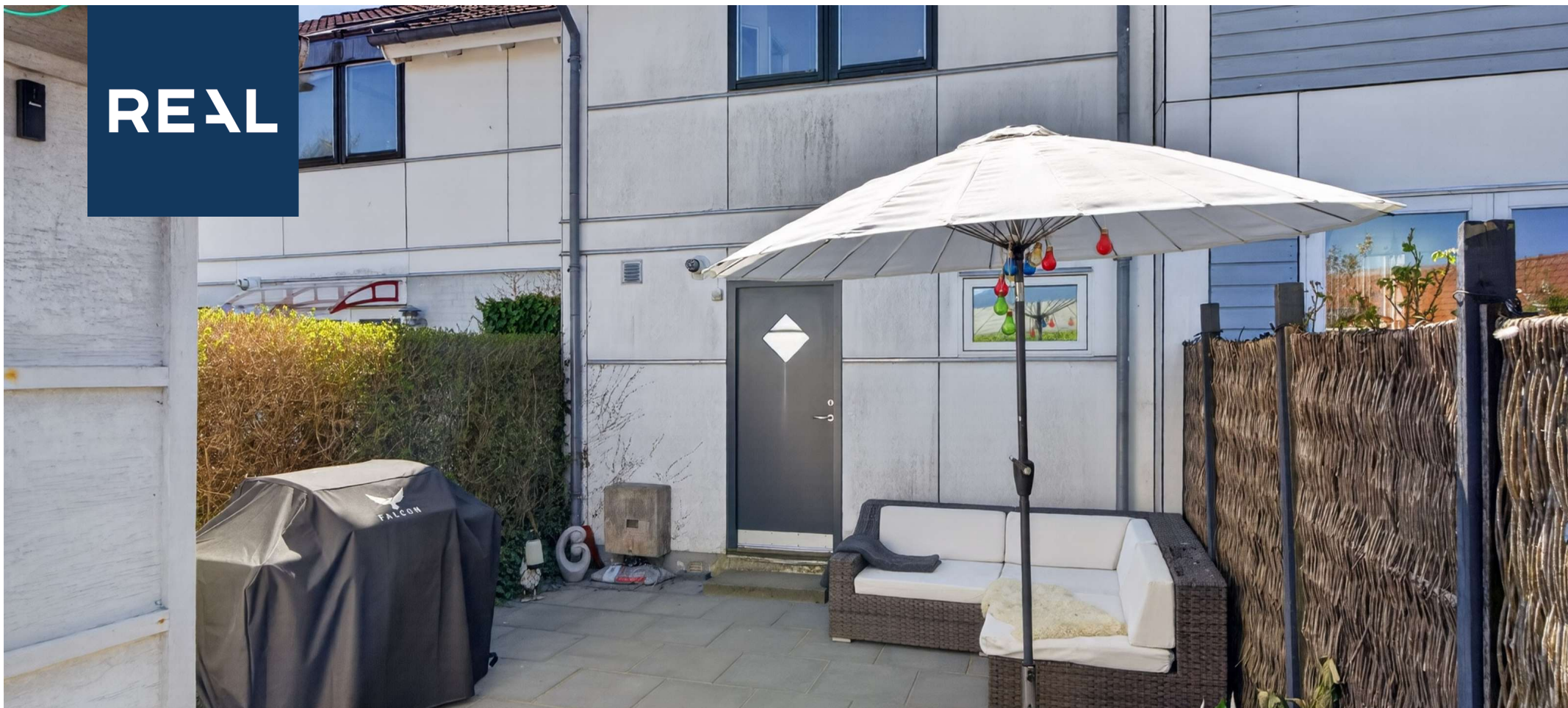


REAL



## Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>72</b>
Kontant	<b>3.350.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.493</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>72</b>
Byggeår	<b>1989</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **23426044**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://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: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026



**Sjældent udbudt istandsat rækkehus i Egebjerg med fjernvarme på vej!**

**Velkommen til Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup.**

Her får du 5 grunde til at besøge denne skønne ejendommen

- 1 - Istandsatt mellem 2025-26
- 2 - Eftertragtet trygt og lokal område
- 3 - Tæt på alle hverdagens fornødenheder
- 4 - Tæt på fantastiske grønne områder og søer
- 5 - Fjernvarme på vej!

### 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: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026

---

### **Sjældent udbudt istandsat rækkehus i Egebjerg med fjernvarme på vej!**

Velkommen til dette fantastiske rækkehus i det eftertragtede Egebjerg. Ejendommen har været igennem en gennemgribende renovering fra top til tå med moderne og luksuriøse valg.

Ejendommen er beliggende i det eftertragtede kvarter Egebjergtoften, der byder på alle hverdagens fornødenheder såsom indkøb, skole, institutioner, transport og meget mere. Fra ejendommen kan man spadsere en tur ned til de fantastiske grønne arealer, slå et smut rundt om søen eller tage en tur i Hareskoven, der kan nås på 5 minutters gang.

Nyheden stopper ikke her, for sælger har nemlig takket ja til fjernvarme, som vil blive etableret i indeværende år.

Ejendommen er opført i 1989 og præsenterer sig rigtig flot. Den er helt nyistandsat mellem 2025-26 og kræver kun minimal vedligeholdelse. Dertil kommer en hyggelig, lille gårdhave ud til de fælles grønne arealer med borde og bænke til fri afbenyttelse.

Rækkehuset er indrettet i 2 plan med køkken-alrum i stueplan og udgang til en dejlig, solrig fliseterrasse via bryggerset, hvor sommeren kan nydes i fulde drag. Her er også et udhus med plads til diverse.

Førstesalen byder på en ny planløsning med hele 3 soveværelser og masser af loftshøjde. Her er plads til mange familieformer eller mulighed for kontor, tv-stue eller noget helt tredje, med masser af lysindfald grundet de mange vinduer.

OBS: Væggen mellem de 2 soveværelser kan nemt afmonteres, hvis en stor opholdsstue ønskes.

Derudover medfølger to fællesarealer til ejendommen, beliggende på matr.nr. 8fv Ballerup By og 8fu Ballerup By. Disse omfatter den nærliggende parkeringsplads samt det grønne opholdsareal med borde og bænke.



Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026

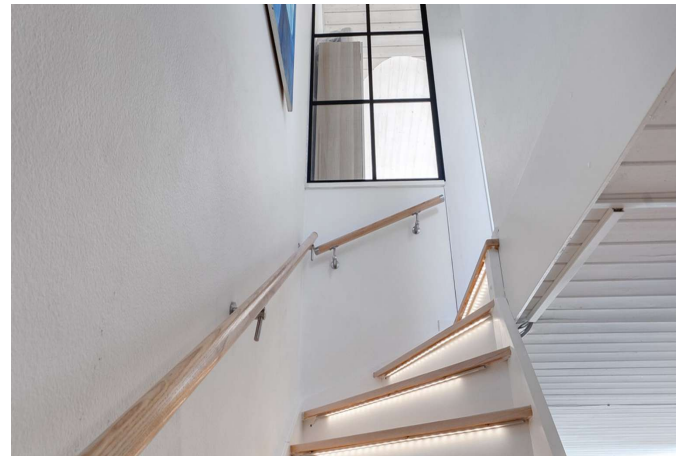




Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026





Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026

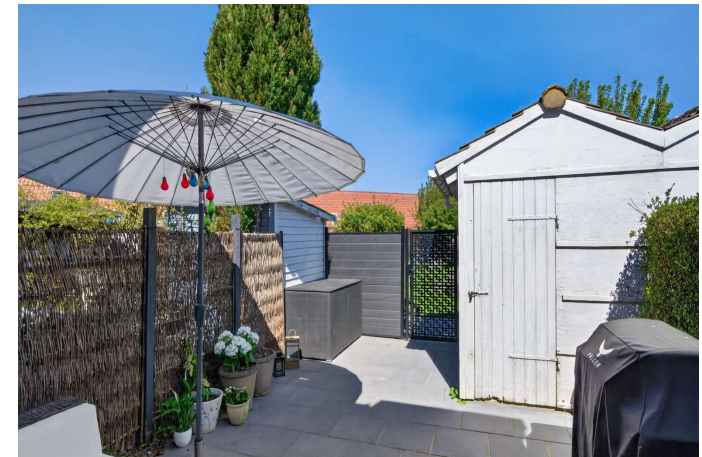
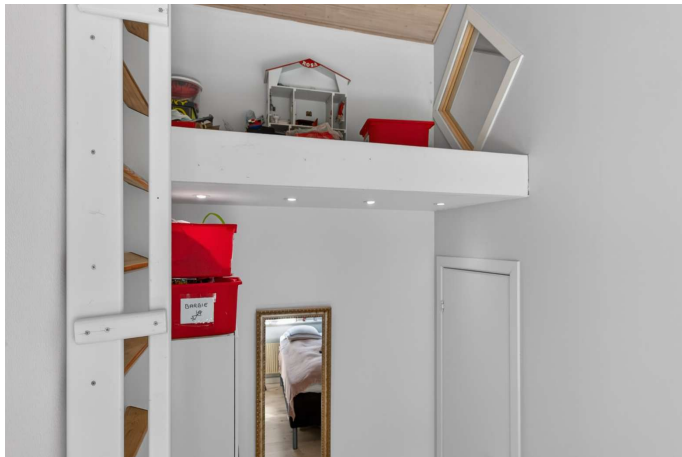




Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026





Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026

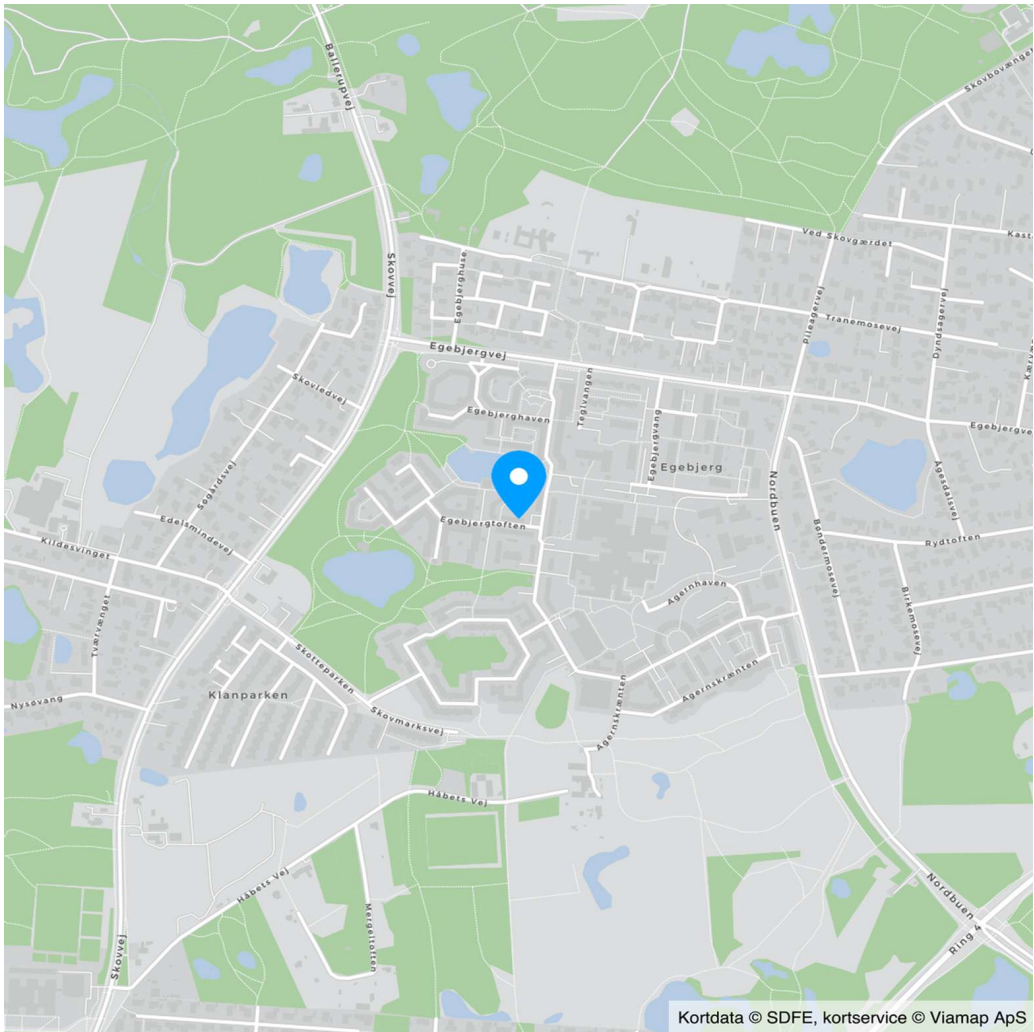




Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning



Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	8eu Ballerup By, Ballerup
BFE-nr.:	2109282
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1989

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.472.000
Grundværdi:	1.257.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.977.600
Grundlag for grundskyld:	1.005.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	72 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	72 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 26.11.1987 - Dok om grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan 2.B3 - Bykvarteret Egebjerggård  
Lokalplan 114.5 - Egebjerg - Kultur og Forlystelsesaktivitet  
Lokalplan 132 - for bykvarteret Egebjerggård

Tilbehør:

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

Emhætte (Ikea, 2025), Kogeplade (Miele, 2025, Induktion), Ovn (Bosch, 2025), Køle/fryseskab (Ikea, 2025), Opvaskemaskine (Ikea, 2025), Kombi Vaskemaskine/Tørretumbler (Samsung, 2025), Integreret kaffemaskine (AEG, 2025), Quooker er tilkoblet og medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 727 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.086	Kontantpris	kr.	3.350.000
Grundskyld	kr.	8.346	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.116
Grundejerforening	kr.	600	I alt	kr.	3.380.066
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	6.337			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.919			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.202 md. / 218.418 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.605 md. / 175.266 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: 01.06.2026

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: Egebjergtoften 4, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 23426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 25.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.455.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 5.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening - Gadehusene  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificeret**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.