



REAL

## GI Rådhusvej 33, 2750 Ballerup

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>130</b> |
| Kontant    | <b>5.995.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>4.583</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>916</b> |
| Byggeår    | <b>1982</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **23426182**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnede / 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: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 24.09.2026



### **211 under tag - Indflytningsklart og indbydende étplansvilla fra 1982 - Gulvvarme i hele huset**

Ejendommen indeholder:

- Entré
- Stort og anvendeligt bryggers
- Badeværelse med både bruseniche og spabad
- Gæstetoilet
- Tre gode soveværelser
- Køkken-alrum med åben forbindelse til opholdsstue
- Rummelig og lys opholdsstue med stort vinduesparti mod syd
- Stor sydvendt have

Herudover 52 m2 dobbelt carport, 23 m2 garage og 6 m2 indbygget udhus.  
Ydermere et udhus på 16 m2.

#### 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: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 24.09.2026

Velkommen til denne flotte étplansvilla centralt beliggende i Ballerup - med kort afstand til Ballerup station, Gågaden, Ballerup centret og Damgårdsparken!

Huset fremstår indbydende både inde og ude. Bygget i flotte changerende mursten og med et nydeligt betontagstenstag. Samme byggestil går igen i den 81 m2 store carport/garage bygning.

Ejendommen er beliggende i et lukket villakvarter centralt i Ballerup. Her er du tæt på indkøb, Ballerup Centret, S-tog, busforbindelser, idræt samt skoler og daginstitutioner. Fra ejendommen er der kun 7 minutter på cykel til East Kilbride badet og Ballerup Super Arena. Fra hoveddøren er der desuden kun 10 min. cykeltur til Grantoftegård og Pederstrup, der byder på et dejligt fredeligt miljø med gårdbutik, grønne vidder, lækkert spisehus og meget andet. Fra ejendommen er du ca. 20 min. fra København.

#### **Ejendommen indeholder:**

Entré med plads til overtøj og samtidig med minimal spildplads. To gode værelser med plads til seng, klædeskab, skrivebord og meget andet. Yderligere et soveværelse i egen afdeling. Gæstetoilet fra 2007. Pænt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler fra 2026 (AEG).

Flisebadeværelse fra 2007 med både separat bruseniche samt spabad.

Indbydende og åbent køkken-alrum fra Trendline med god skabs- og bordplads.

Lys opholdsstue i åben forbindelse med køkken-alrummet. Her er der store vinduespartier mod syd og rigelig plads til stor sofagrube, læsehjørne og med mere. Fra stuen er der udgang til privat fliseterrasse samt nem og overskuelig have. Her kan de lange sommerdage nydes i fulde drag fra morgen til aften med fuld sol. Haven byder på stor og regulær græsplæne. Her er gode muligheder for boldspil, højbede eller hvad hjertet begærer.

Herudover 52 m2 dobbelt carport, 23 m2 garage og 6 m2 indbygget udhus. Ydermere et udhus på 16 m2.

Der er installeret fibernet på ejendommen.

NB! Der er ingen nedgravet olietank på denne ejendom.

Adresse: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

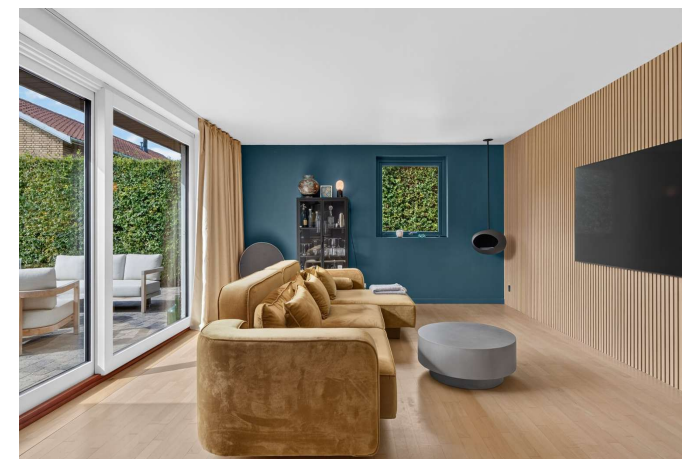
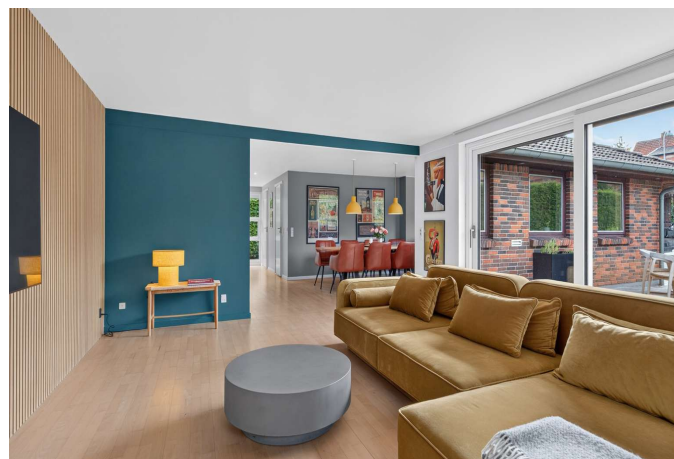
Dato: 24.09.2026



Adresse: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

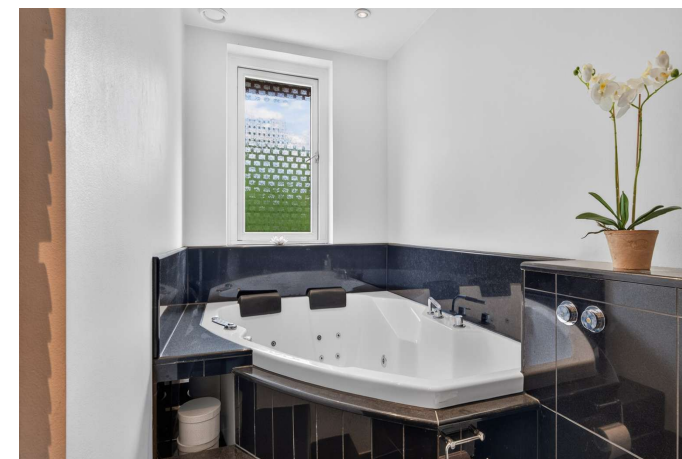
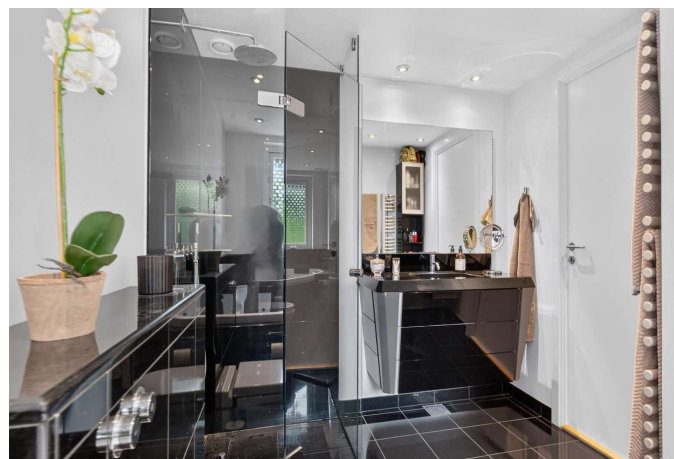
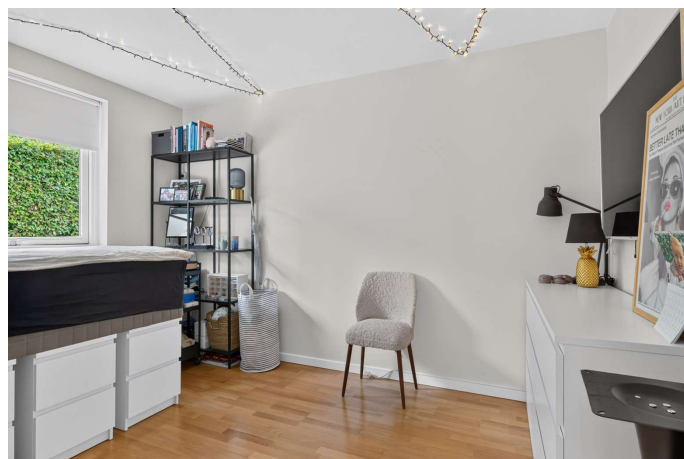
Dato: 24.09.2026



Adresse: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

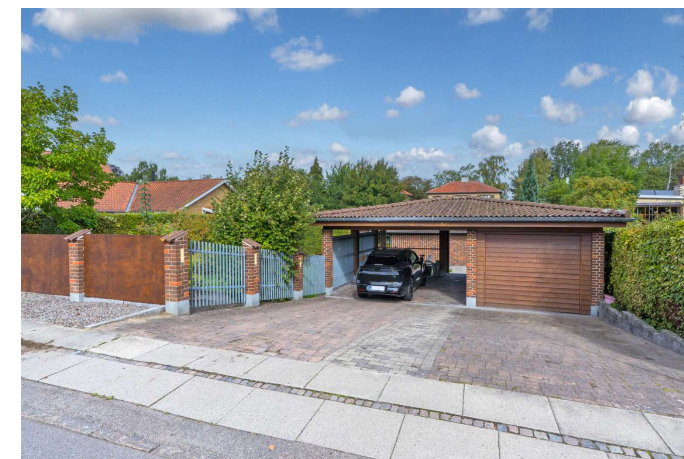
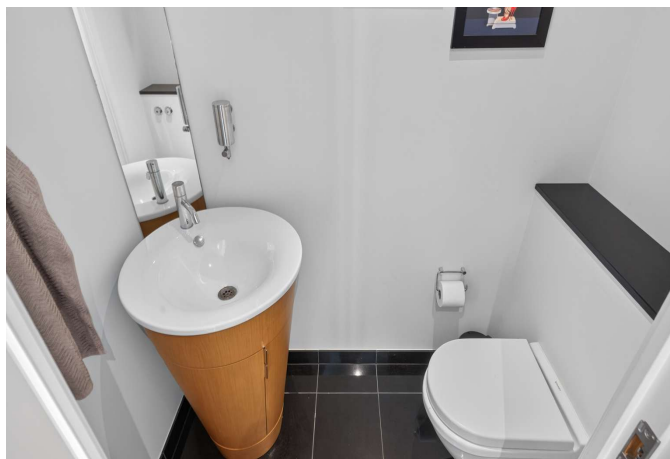
Dato: 24.09.2026



Adresse: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 24.09.2026



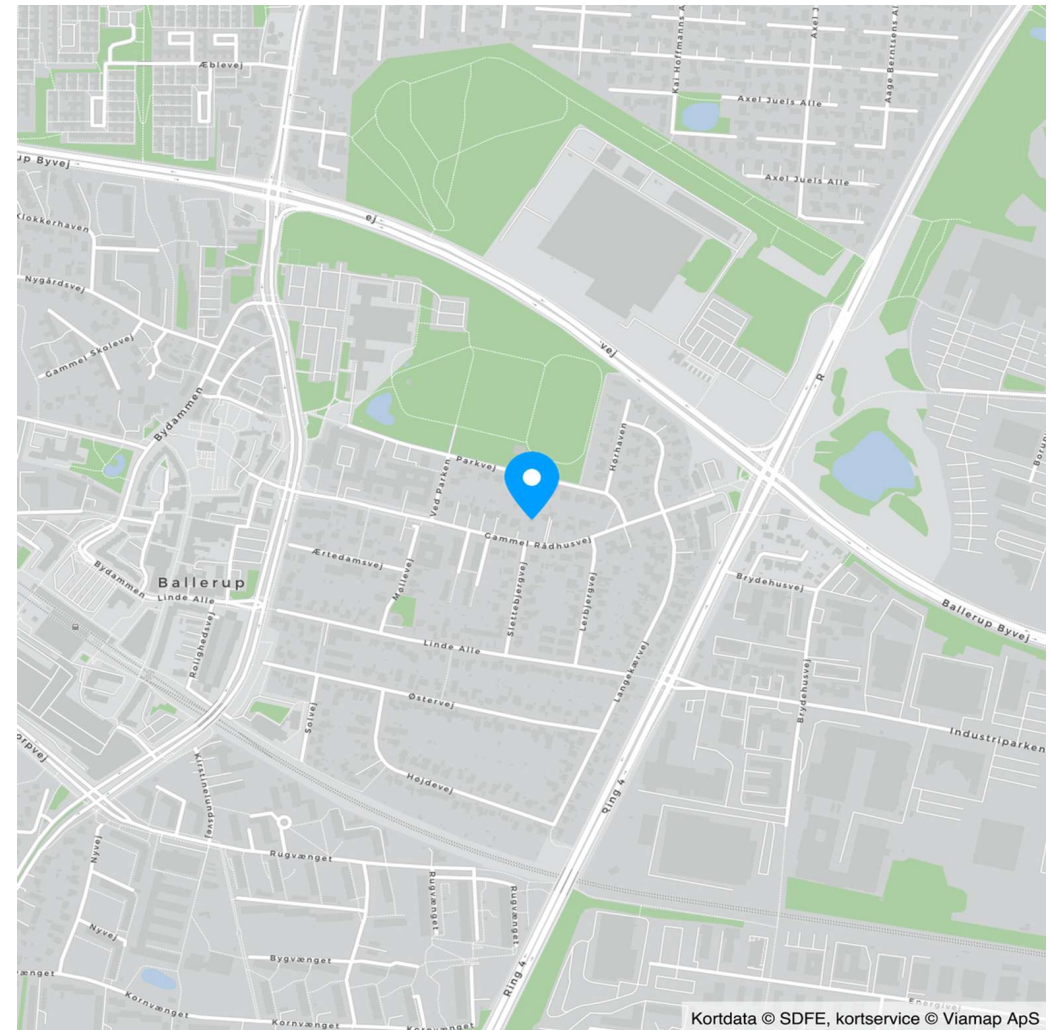
Adresse: GI Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 24.09.2026



Plantegning





Adresse: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Ballerup  
Matr.nr.: 8æ Ballerup By, Ballerup  
BFE-nr.: 2109160  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1982

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 4.710.000  
Grundværdi: 3.302.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.768.000  
Grundlag for grundskyld: 2.641.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 916 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Garage: 81 m<sup>2</sup>  
Udhus: 16 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 24.12.1930 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3A  
- Nr. 2: 16.03.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse 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 (Gaggenau, 2017), Kogeplade (Siemens, 2017, Induktion), Ovn (Siemens, 2017), Køle/fryseskab (Siemens, 2019), Opvaskemaskine (Siemens, 2017), Vaskemaskine (AEG, 2026), Tørretumbler (AEG, 2026), Fejl og mangler: Den indbyggede kaffemaskine skal til reparation

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring  
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.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 24.09.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                      |     |           |
|------------------------|-----|------------|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 19.217     | Kontantpris                               | kr. | 5.995.000 |
| Grundskyld             | kr. | 21.925     | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 37.850    |
| Renovation             | kr. | 4.919      | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 7.500     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 290        | I alt                                     | kr. | 6.040.350 |
| Husforsikring          | kr. | 8.644      |                                           |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 54.995 |                                           |     |           |

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.790 md. / 405.478 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.123 md. / 325.482 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: 16.09.2026

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.



Adresse: Gl Rådhusvej 33, 2750 Ballerup  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426182  
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 24.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.880.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 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 ejendoms-mægler eller køber fast ejendom.