

Salgsopstilling

Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Ellegårdsvej 23, en indbydende ejendom, der udstråler hjemlig varme og byder på et væld af muligheder for den pladskrævende familie. Med sine 150 etagemeter, heraf 95 kvadratmeter boligareal, en 37 kvadratmeter funktionel kælder og en 20 kvadratmeter overdækket terrasse, er der rigelig plads til både hverdagens travlhed og weekendens afslapning.

Denne ejendom er løbende blevet ombygget og vedligeholdt, hvilket tydeligt ses i de veludnyttede rum og den høje kvalitet, der præger hele huset. Kælderen, som er gjort fuldt brugbar, tilbyder ekstra plads med bl.a. et praktisk bryggers, disponible rum og mulighed for et ekstra badeværelse.

På de forskudte plan finder du to hyggelige værelser, der ligger adskilt fra de sociale opholdsrum, hvilket giver en god rumfordeling i hjemmet. Badeværelset er ligeledes placeret i forbindelse med værelserne, hvilket sikrer en god hverdagslogistik.

Stueetagen er hjertet i hjemmet, hvor "højt til loftet" ikke blot er et udtryk, men en realitet, der skaber en luftig og indbydende atmosfære. Det store kvalitetskøkken med komposit bordplade er et sandt paradis for madentusiasten, og det åbne køkken/alrum til stuen er perfekt til både madlavning og samvær.

Beliggenheden er ideel for familien, der ønsker nærhed til byens faciliteter uden at gå på kompromis med roen. Med en kort gåtur er du ved Ballerup Centret, stationen, Grantoftecentret og Hedegårdscntret, og stisystemet sikrer en sikker skolevej uden at krydse store veje. Området er kendt for sit gode naboskab og de grønne områder, der indbyder til leg og udfoldelse.

Haven er nem at vedligeholde og tilbyder et dejligt uderum, hvor både børn og voksne kan nyde de solrige dage. Dette hjem er en oase af ro og komfort, tæt på alt, men uden støjgener - et perfekt match for den moderne familie.

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.

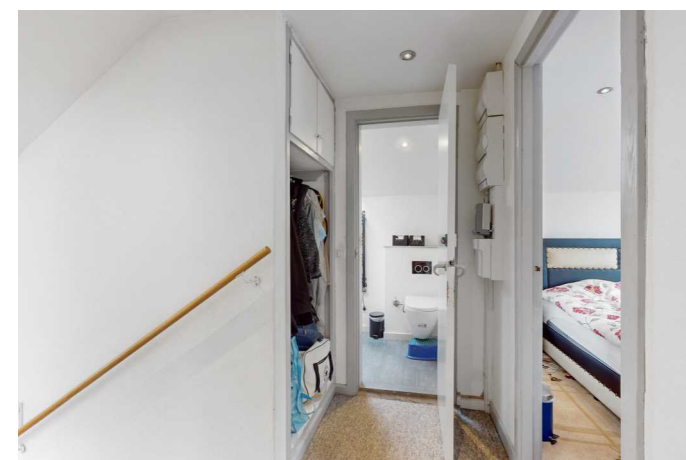
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæev

Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

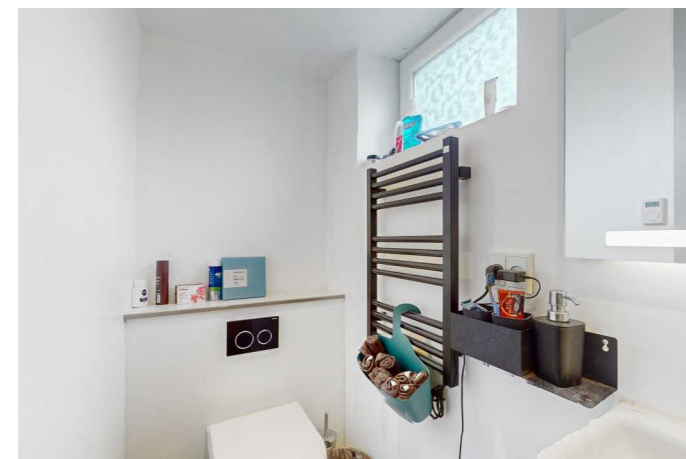
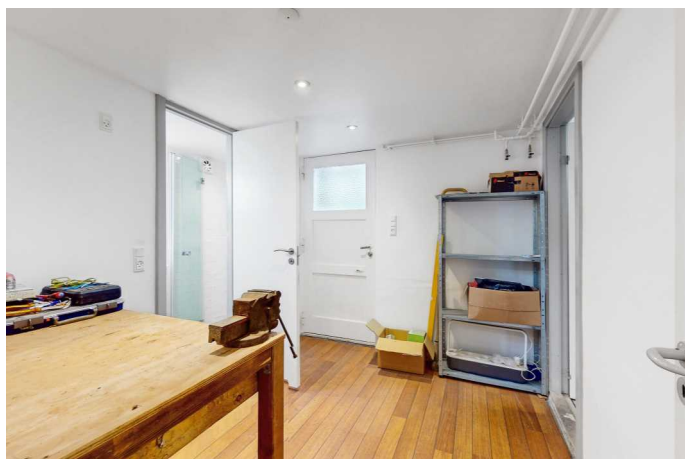
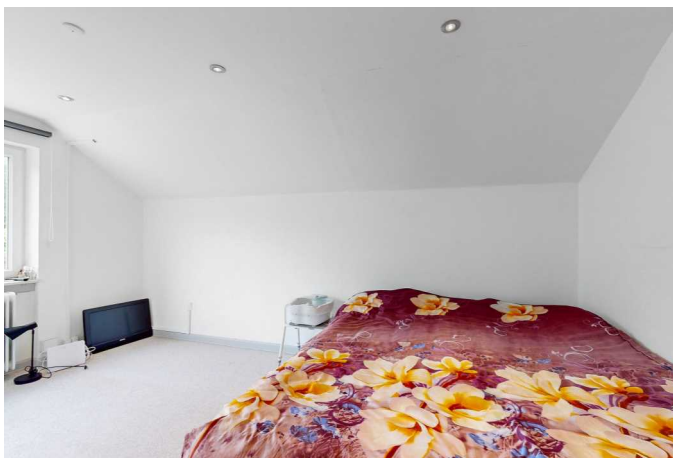
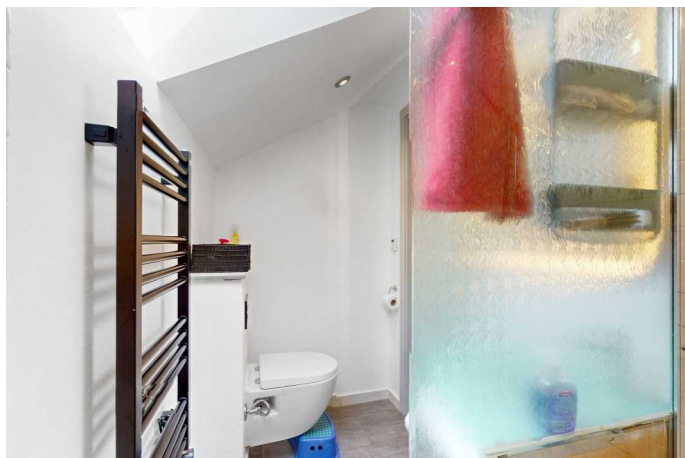
Dato: 26.06.2024



Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

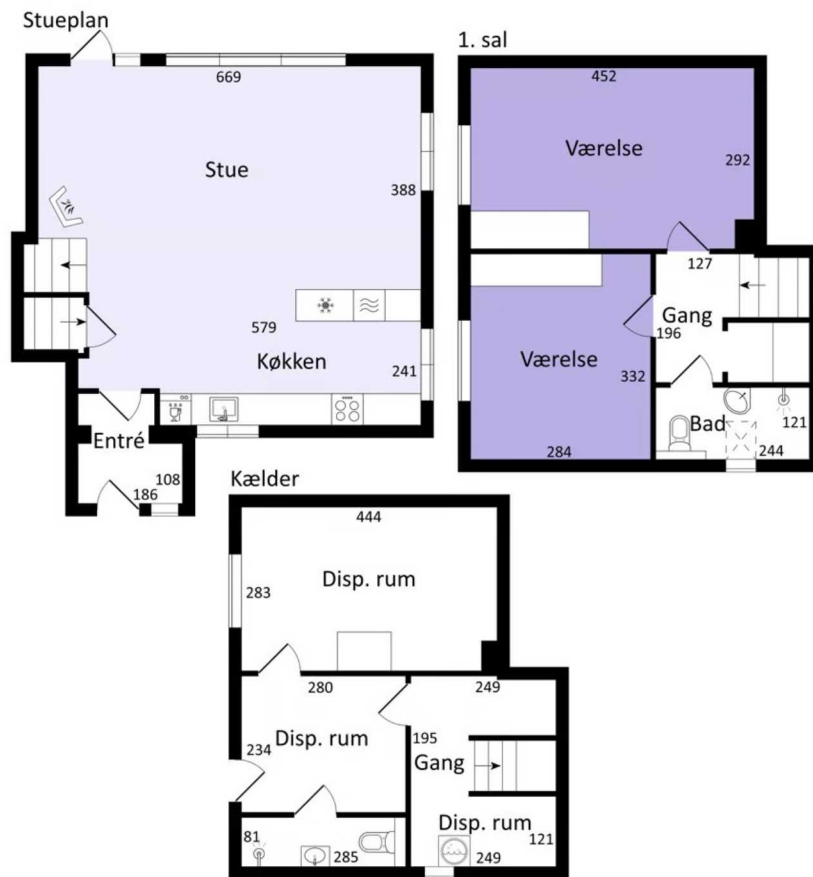
Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

Dato: 26.06.2024



Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ballerup
Matr.nr.: 1 if Ballerup By, Pederstrup
BFE-nr.: 2164234
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1958

Arealer*

Grundareal udgør: 797 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 95 m²
- heraf heraf indbygget udestue 11 m²
el. lign.
Kælderareal: 37 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Andre bygninger: 18 m²
- heraf Garage 18 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.154.000 kr.
Grundværdi: 3.392.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.523.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.713.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Boligområde mellem Roasvej og Ågerupvej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020
Klimatilpasningsplan 2014
Kommuneplanramme - Haveboligområde ved Roasvej.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1949 lbnr. 13385-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv AKT 6_M_618
Nr. 2 lyst d. 05.03.1963 lbnr. 2503-06 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 6_M_1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.612,70 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2 og K3. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Brændeovne:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antallet af brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

Dato: 26.06.2024

Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.868	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	22.523	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring	kr.	6.408	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, 2023	kr.	115			
Skorstensfejerbidrag, 2023	kr.	1.233	I alt	kr.	4.028.850
Renovation, 2023	kr.	4.549	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		47.696			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.717 md./ 272.605 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.141 md./ 217.697 år v/26,22%
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: 21.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ellegårdsvej 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: KT-0020-6408
Ejerudgift/md.: kr. 3.975

Dato: 26.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.560.000	1.713.688	1.715.824	DKK	0,02	82.334	20,25	3,03	4.022		Nej	

- Tilbehør:**
Kogeplade - Wasco
Ovn - Electrolux
Amerikaner køleskab - Gorenje
Indbygget mikrobølgeovn - Gorenje
Emhætte - Scholtes
OpvaskeMaskine - Bosch
Vaskemaskine - AEG