



REAL

Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	7.250.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.492	Grund m ²	721
Byggeår	1968	Energimærke	D + D

Sagsnr. **23426153**

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: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026



Velholdt etplansvilla med store flotte Newyorker vinduer i Digterparken

Her er 5 gode grunde til at se nærmere på Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup

- Stor velholdt villa med 4 soveværelser + stor sund kælder
- Nyere Newyorker døre vinduer med solfilter på ruderne i stuen
- Stor privat sydvest vendt have
- Plads til mange familie former
- Attraktiv beliggenhed i Digterparken

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: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026

Velholdt etplansvilla med store flotte Newyorker vinduer i Digterparken

Velholdt etplansvilla med stor kælder og skøn, privat have

Velkommen til Viggo Barfoeds Allé 12 en indbydende og særdeles velholdt villa, hvor gode kvadratmeter, en fleksibel indretning og attraktive udearealer går op i en højere enhed. Her får I en bolig med opdaterede store flotte Newyorker vinduer med solfilter på stuepartierne. Ejendommen passer til mange forskellige familieformer og livsfaser, og hvor både hus og have fremstår som dejlige rammer om hverdagen.

Villaen er opført i 1968 og byder på 147 m² bolig i ét plan samt en stor og sund kælder på 52 m². Boligen rummer seks værelser og to badeværelser, hvilket understreger de mange muligheder for både børnefamilien, parret med behov for hjemmekontor eller familien, der ønsker god plads omkring sig.

Boligens opholdsrum indbyder til samvær og familieliv, og særligt forbindelsen mellem inde og ude er værd at fremhæve. I direkte forlængelse af spisestuen åbner store, flotte dørpartier op mod en dejlig terrasse, hvor morgensolen kan nydes over dagens første kop kaffe eller morgenmaden i det fri. Det giver en skøn forlængelse af boligens opholdsmiljø og lukker samtidig masser af lys ind.

Kælderen tilfører yderligere 52 m² og giver huset en ekstra dimension. Her er der værdifuld plads til opbevaring, hobby, træning, værksted eller andre praktiske formål da der er vaskefaciliteter, så boligens egentlige kvadratmeter kan bruges præcis, som familien ønsker det.

En have, der skal opleves!

Grunden er på 721 m² og byder på nogle virkelig attraktive og private udendørs rammer. Ud over terrassen med morgensol får I en stor, sydvestvendt have, hvor solen kan følges langt op ad dagen og ind i aftentimerne.

Haven ligger dejligt privat og giver masser af muligheder for både afslapning, leg, grillmiddage og lange sommeraftener med familie og venner. Her er plads til både børn og voksne, samtidig med at udearealerne føles som en naturlig forlængelse af boligen.

Attraktivt familieliv i Digterparken

Beliggenheden i Digterparken gør samtidig hverdagen nem. Her bor I i et etableret villaområde med kort afstand til hverdagens nødvendigheder, og Skovvejens Skole ligger under én kilometer fra adressen.

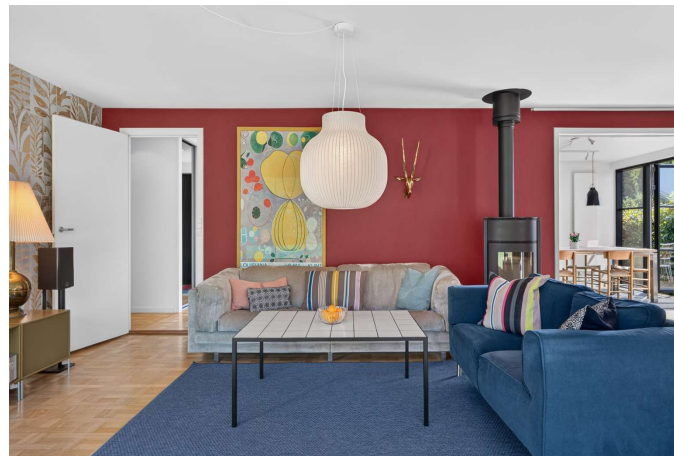
Viggo Barfoeds Allé 12 er kort sagt en rigtig flot og velholdt ejendom med en sjældent god kombination af 147 m² bolig i ét plan, en stor anvendelig kælder og private, solrige udearealer. En bolig med plads til både familieliv, gæster, hjemmearbejde og

fritidsinteresser – og med rammer, der kan følge familien gennem mange år.

Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

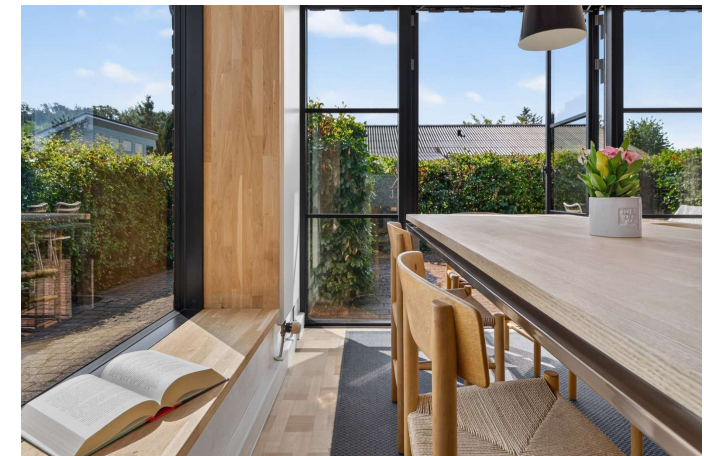
Dato: 16.08.2026



Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026



Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

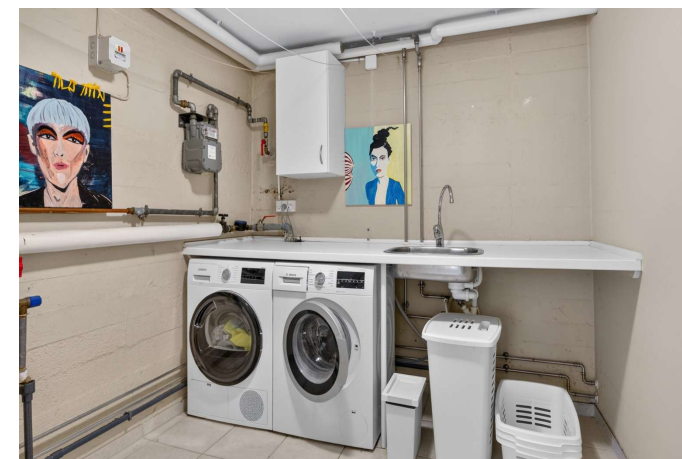
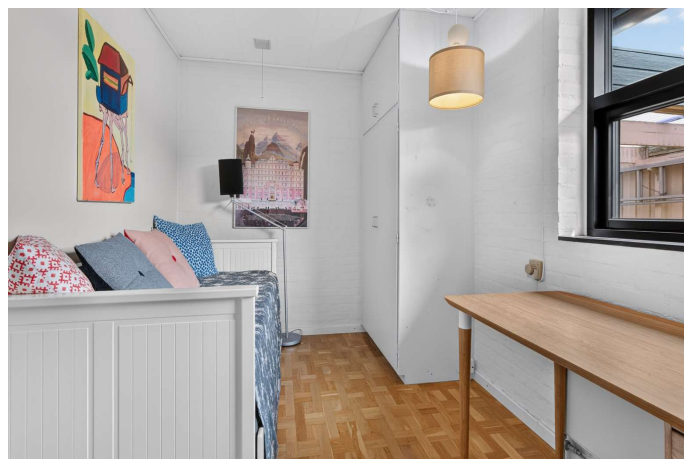
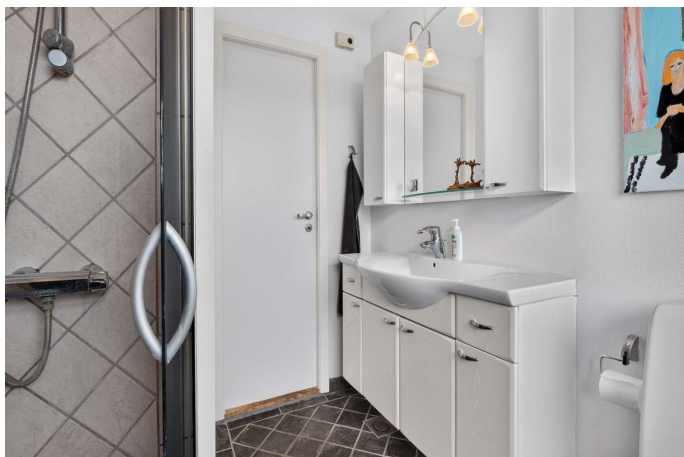
Dato: 16.08.2026



Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026



Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026



Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

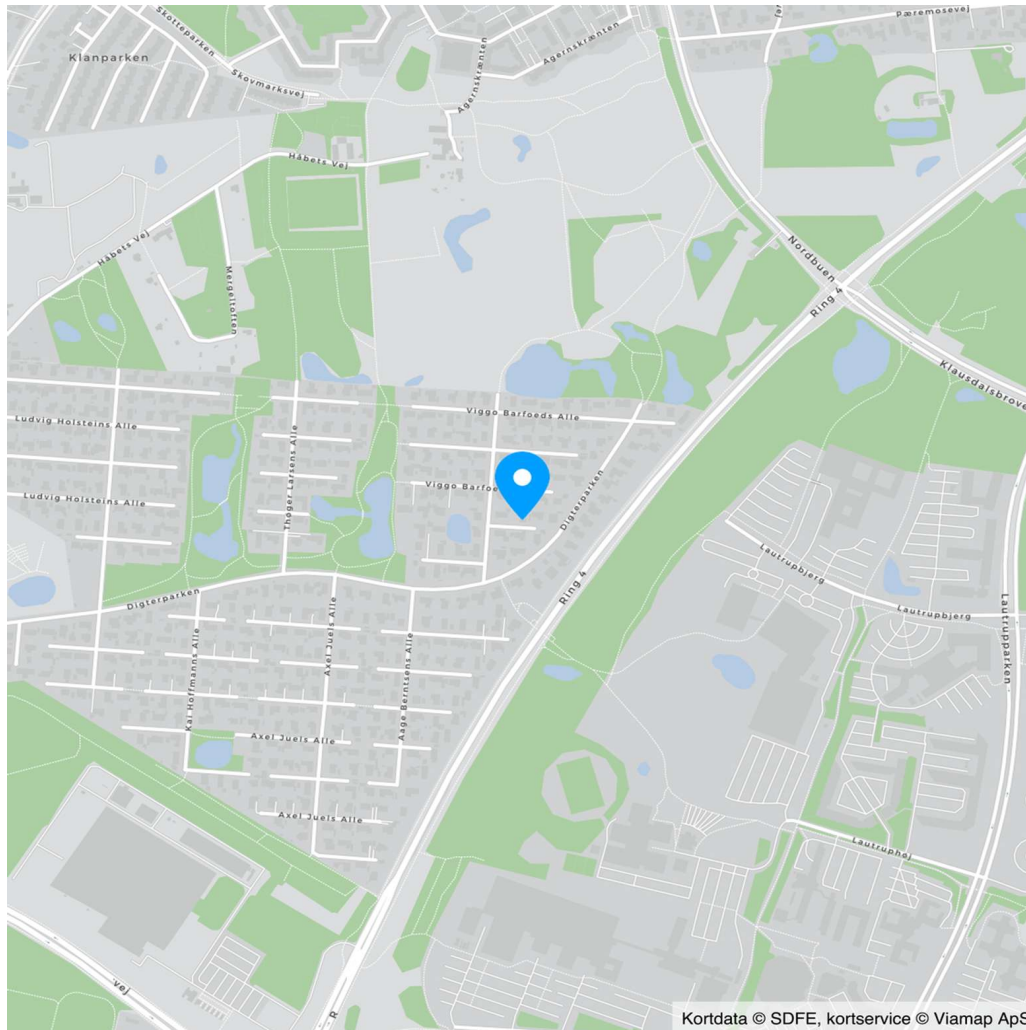
Dato: 16.08.2026



Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026





Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ballerup
Matr.nr.: 24bz Ballerup By, Ballerup
BFE-nr.: 2111251
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.588.000
Grundværdi: 3.031.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.670.400
Grundlag for grundskyld: 2.424.800

Arealer**

Grundareal: 721 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 52 m²
Carport: 21 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: 19.09.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. 07.04.1961-3815-06-S0001

Planer

Kommuneplan - Digterparken
Kommuneplan 3.B3 - Haveboligområdet Digterparken
Lokalplan 206 - Lokalplan om hegn
Lokalplan 45 - Digterparken (T1)

Tilbehør:

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

Tørretumbler (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Mikrobølgeovn (Samsung), Kogeplade (Induktion), Emhætte (Trapol)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Tjenestemændenes 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 varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptstillingens 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: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
 Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
 Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.719	Kontantpris	kr.	7.250.000
Grundskyld	kr.	20.126	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.350
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	7.303.417
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	9.006			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 53.901			

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.545 md. / 474.544 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.736 md. / 380.834 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: 31.07.2026

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: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.006.000
Nr. 4: hovedstol kr. 2.412.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Digterparken Lisette M. Carlsson
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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

*****Sikkerhed grundejerforening**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende xx.xx.xxxx kr. xxx,-

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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/pejseindsatsen 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.

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



Adresse: Viggo Barfoeds Alle 12, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 23426153
Ejerudgift/md.: kr. 4.492

Dato: 16.08.2026

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[®]

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.