

Bispevangen 160, 2750 Ballerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**123**
Kontant	**6.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.956**	Grund m^2	**603**
Byggeår	**1966**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **23426210**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
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: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000
Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956
Dato: 09.11.2026



Rummelig og flot moderniseret familievilla med skøn planløsning, masser af værelser og fantastisk udestue

Boligens højdepunkter

- Flot, lyst og åbent opholdsmiljø
- Løbende moderniseret bolig
- Skøn udestue på 28 m²
- Inddraget garage med ekstra anvendelsesmuligheder

Ejendommens højdepunkter

- Nyere tagbelægning fra 2025
- Vinduer og døre fra 2020
- Opdaterede gulve i 2020 og 2026
- Dejlig have og store terrasseareale

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026

Rummelig og flot moderniseret familievilla med skøn planløsning, masser af værelser og fantastisk udestue

Velkommen til Bispevangen 160, en rigtig dejlig og totalt moderniseret villa, hvor der er tænkt på både plads, funktionalitet og familiens hverdag. Her får I en bolig med en særdeles attraktiv planløsning, store lyse opholdsrum og masser af muligheder for at indrette jer, præcis som familien har brug for. Uanset om I er den store børnefamilie, har sammenbragte børn eller blot drømmer om ekstra plads til hjemmekontor, hobby og overnattende gæster, er der rigtig gode rammer for det hele.

Med et bebygget areal på 151 m2 står villaen klar til at byde velkommen med køkken-alrum, stue, udestue, gangareal, fem værelser, bryggers, badeværelse og WC, for ikke at nævne udearealerne med overdækket terrasse og udendørs spa. Tidligere garage og skur er blevet inddraget og indrettet som en integreret del af huset, hvilket har givet boligen en langt mere rummelig og fleksibel planløsning. Hertil kommer den skønne udestue på 28 m², som giver endnu et dejligt opholdsrum.

En planløsning med plads til hele familien,
Noget af det, der virkelig gør denne ejendom interessant, er den gennemtænkte fordeling mellem fælles opholdsrum og de mange værelser. Her får I hele fem rum indrettet som værelser samt et separat kontor og et walk-in, hvilket giver et væld af indretningsmuligheder.

Børnene kan få deres egne værelser, og der er samtidig mulighed for at indrette både hjemmearbejdsplads og gæsteværelse eller teenager-afdeling med egen indgang. Værelserne er fordelt på en måde, hvor familien har mulighed for at trække sig tilbage til hver sin del af huset, samtidig med at de store fælles opholdsarealer naturligt samler alle i hverdagen. Med både badeværelse og et ekstra toilet er der også tænkt på de praktiske behov, som følger med en større familie.

Store, lyse opholdsrum som hjemmets naturlige samlingspunkt
Husets hjerte er det skønne opholdsmiljø, hvor køkken, spiseafdeling og stue ligger i åben forbindelse med hinanden. Her er der god plads til det store spisebord, en hyggelig sofakrog og ikke mindst til, at hele familien kan være samlet på én gang.

Det flotte lysindfald fra de store vinduespartier giver rummene en behagelig og indbydende atmosfære, mens den åbne indretning gør det nemt at være sammen på tværs af hverdagens aktiviteter. Her kan der laves mad, hygges ved spisebordet og slappes af i sofaen, uden at man behøver at være adskilt. Boligen har desuden et praktisk bryggers med egen indgang, som er en stor fordel i den travle familiehverdag, hvor både skoletasker, overtøj og vasketøj skal have deres plads.

Flot opdateret med mange forbedringer
Ejendommen har gennem de senere år fået en række væsentlige opdateringer, som bidrager til det moderne og velholdte udtryk. Blandt andet er badeværelset totalrenoveret i 2021. Vinduer og døre udskiftet i 2020 og 2021 til træ/alu, ligesom der er etableret nye gulve i 2021 og yderligere opdateret gulve i to værelser i 2026. Tagbelægningen er fra slut 2025, og de mange forbedringer er med til at skabe en flot helhed, hvor boligens oprindelige rammer er blevet tilpasset nutidens ønsker og behov.

En fantastisk udestue og dejlige udendørsarealer
Som en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum finder I den skønne udestue på 28 m², som uden tvivl er et af ejendommens helt store højdepunkter. Her strømmer dagslyset ind gennem de store glaspartier, og der er god plads til både spisebord og et hyggeligt loungemiljø. Udestuen skaber en dejlig forbindelse mellem inde og ude og giver mulighed for at nyde haven og årstidernes skiften fra første parket. Vinduer og døre er udskiftet i 2023.

Udenfor venter en 603 m² stor grund med en dejlig have, grønne arealer og flere skønne terrassemiljøer. Her er plads til både børnenes leg, afslapning i solen og hyggelige sommeraftener med venner og familie. Den store træterrasse indbyder til udeliv og giver gode muligheder for at indrette forskellige opholdszoner.

Boligens højdepunkter

- Flot, lyst og åbent opholdsmiljø
- Totalt moderniseret bolig med et bebygget areal på 151 m2
- Skøn udestue på 28 m²
- Inddraget garage og skur med ekstra anvendelsesmuligheder

Ejendommens højdepunkter

- Ny tagbelægning med Toscana tagplader fra slut 2025
- Vinduer og døre udskiftet med 3-lags træ/alu i 2020 og 2021
- Opdaterede gulve i 2021 og 2026 med massivt egetræsplankegulve
- Dejlig have og stort terrasseareal med udendørs spa

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026



Terrasse



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Udestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026



Udestue



Køkken



Køkken



Spisestue



Værelse



Walkin closet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

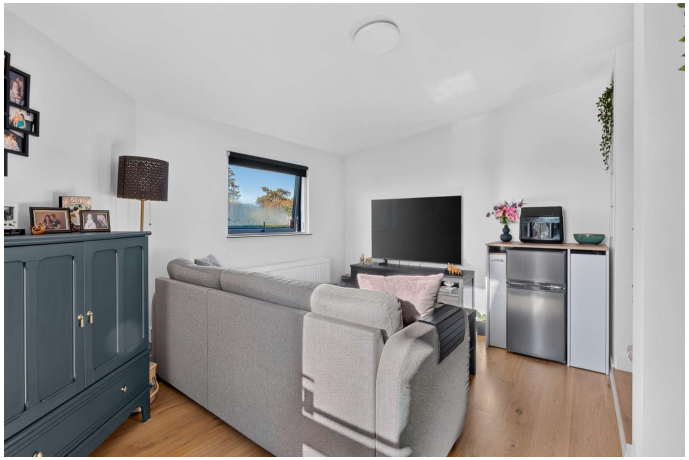
Dato: 09.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026



Toilet



Bryggers



Have



Terrasse



Terrasse



Facade

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026



Facade



Facade



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

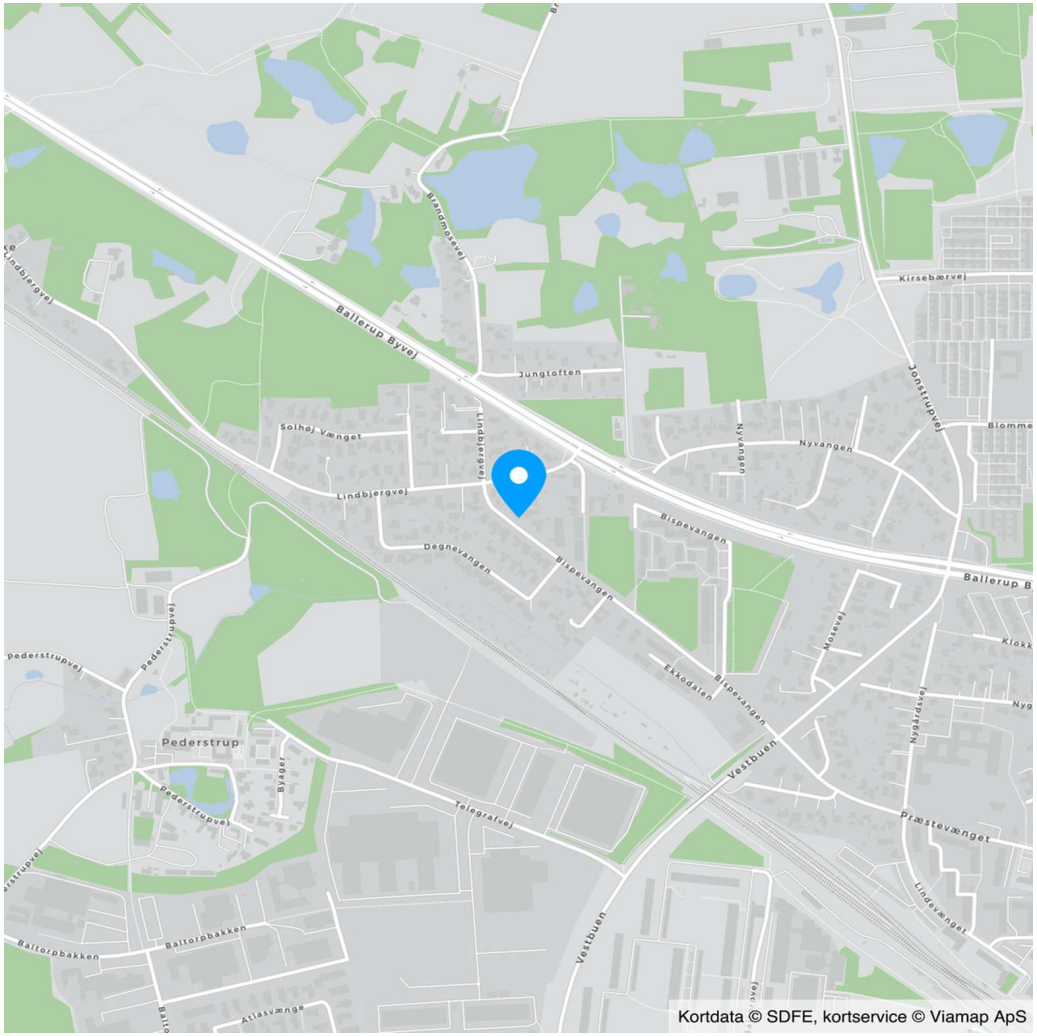
Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Ballerup
Matr.nr.:	9ay Pederstrup By, Ballerup
BFE-nr.:	2112273
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.721.000
Grundværdi:	2.846.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.976.800
Grundlag for grundskyld:	2.276.800

Arealer**

Grundareal:	603 m²
Boligareal i alt:	123 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	28 m²
Carport:	21 m²
Garage:	30 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: 02.10.1923 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 3.B4 - Haveboligområde ved Lindbjergvej, Bispevangen og Degnevangen
Lokalplan 98 - Lindbjergvej / Bispevangen

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

Emhætte (Thermex, 2021), Kogeplade (Siemens, 2021, Induktion), Ovn (Siemens, 2021), Køleskab (Siemens, 2021), Fryser (Siemens, 2021), Opvaskemaskine (Siemens, 2021), Vaskemaskine (Siemens, 2026), Tørretumbler (Siemens, 2021), Quooker er tilkoblet og medfølger, El ladestander medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026

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: Police foreligger ikke - dækning er anslået

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.335 Forbrug: 1.529 m3
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens 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 D

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426210
Ejerudgift/md.: kr. 3.956

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.182
Grundskyld	kr.	18.897
Renovation	kr.	4.500
Skorstensfejerbidrag	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	50
Husforsikring	kr.	7.842
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.471

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	6.543.496

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.389 md. / 436.667 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.209 md. / 350.502 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Bispevangen 160, 2750 Ballerup Kontantpris: kr. 6.495.000	Sagsnr.: 23426210 Ejerudgift/md.: kr. 3.956	Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 2.547.000 Nr. 3: hovedstol kr. 200.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 ejendomshandler, 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.