



REAL

Bispevangen 23, 2750 Ballerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.843	Grund m ²	640
Byggeår	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **23426150**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnede / 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: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026



Her får du 5 gode grunde til at se nærmere på denne spændende bolig på Bispevangen 23, 2750 Ballerup.

- Hele 212 m² under tag ekskl. den integrerede udestue
- Tæt på offentlig transport
- Børnevenligt område
- Kort gåtur til Pederstrup og Grantoftegård
- Ideel planløsning til børnefamilien

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: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026

Spændende villa med god plads og skøn sydvestvendt have

Spændende villa med god plads og skøn sydvestvendt have

Velkommen til Bispevangen 23 i Ballerup – en spændende og rummelig villa, der byder på hele 212 m² under tag, hvortil kommer en tilbygget udestue i naturlig forlængelse af opholdsstuen. Boligen er indrettet i flere forskudte plan, som skaber en anderledes og karakterfuld planløsning med god plads til både familieliv, afslapning og fritidsinteresser.

Udenfor venter en dejlig, lukket og privat have, som er overskuelig og ikke kræver den store vedligeholdelse. Den sydvestvendte terrasse har gode solforhold og danner en oplagt ramme om lange sommerdage, hyggelige grillaftener og afslappende stunder med familie og venner.

Attraktiv beliggenhed tæt på hverdagens behov

Villaen ligger attraktivt placeret med kort afstand til alt det, der får hverdagen til at hænge sammen. Offentlig transport findes i nærområdet, så det er nemt og bekvemt at komme videre mod arbejde, uddannelse og byliv.

I Ballerup Centret finder I et stort udvalg af butikker, dagligvareindkøb, spisesteder og øvrige tilbud, mens de nærliggende idrætsfaciliteter giver gode muligheder for en aktiv fritid. Området byder samtidig på flere grønne omgivelser og naturskønne ruter, der indbyder til gå- og løbeture. Både Grantoftegård og Østerhøj Naturpark ligger inden for kort gåafstand og giver mulighed for at nyde naturen tæt på hjemmet.

Stueplan i forskudte niveauer

Ved ankomsten træder I ind i en lys og indbydende entré med stilrene fliser, som giver et behageligt førstehåndsindtryk. Fliserne fortsætter ind på boligens gæstetoilet og i køkkenet, der er placeret til højre for entréen.

Opholdsstuen har en hyggelig atmosfære og god plads til at indrette flere forskellige opholdszoner. Herfra er der direkte adgang til den integrerede udestue, som forlænger sæsonen og skaber en naturlig overgang mellem boligen og haven. Fra udestuen træder I videre ud på den flotte, sydvestvendte træterrasse, hvor solen kan nydes gennem store dele af dagen og aftenen.

Blot få trin oppe finder I boligens værelsesafdeling, som rummer et pænt badeværelse samt hele tre rummelige soveværelser. Indretningen gør det muligt at samle familiens private afdeling på ét niveau, samtidig med at opholdsarealerne ligger naturligt adskilt.

Kælder med mange muligheder

Kælderen tilfører boligen en lang række ekstra anvendelsesmuligheder og er særligt oplagt til familien med større børn eller behov for god plads til hobby og fritid. Her får I tre store disponible rum, som eksempelvis kan indrettes som hjemmebiograf, træningsrum, spillerum,

legerum, hjemmekontor eller kreative værksteder.

Fra to af rummene er der direkte udgang til den lukkede og grønne have, hvilket giver kældertagen en god forbindelse til boligens udendørsarealer. Etagen rummer desuden et funktionelt badeværelse og vaskerum samt en dyb og anvendelig krybekælder, der giver gode opbevaringsmuligheder til eksempelvis skiudstyr, kufferter, julepynt og andre ting, som ikke bruges i hverdagen.

Bispevangen 23 er kort fortalt en villa med masser af plads, en spændende indretning og mange muligheder for at skabe et hjem, der passer til netop jeres familie.

Har ovenstående vakt jeres interesse, er I meget velkomne til at kontakte os for yderligere information eller en fremvisning.

Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

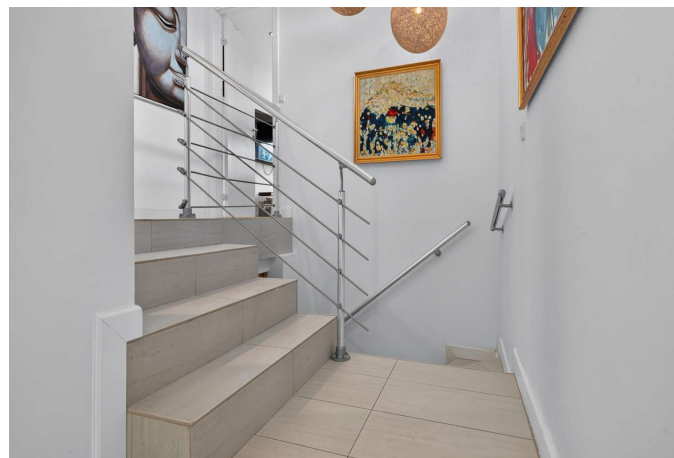
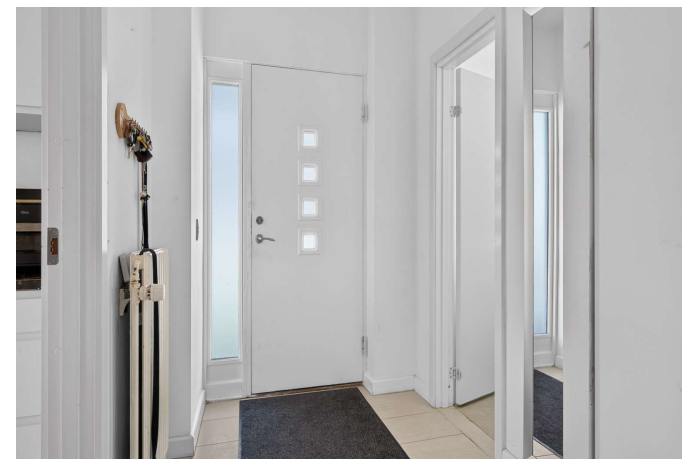
Dato: 12.08.2026



Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026



Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026



Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026



Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026



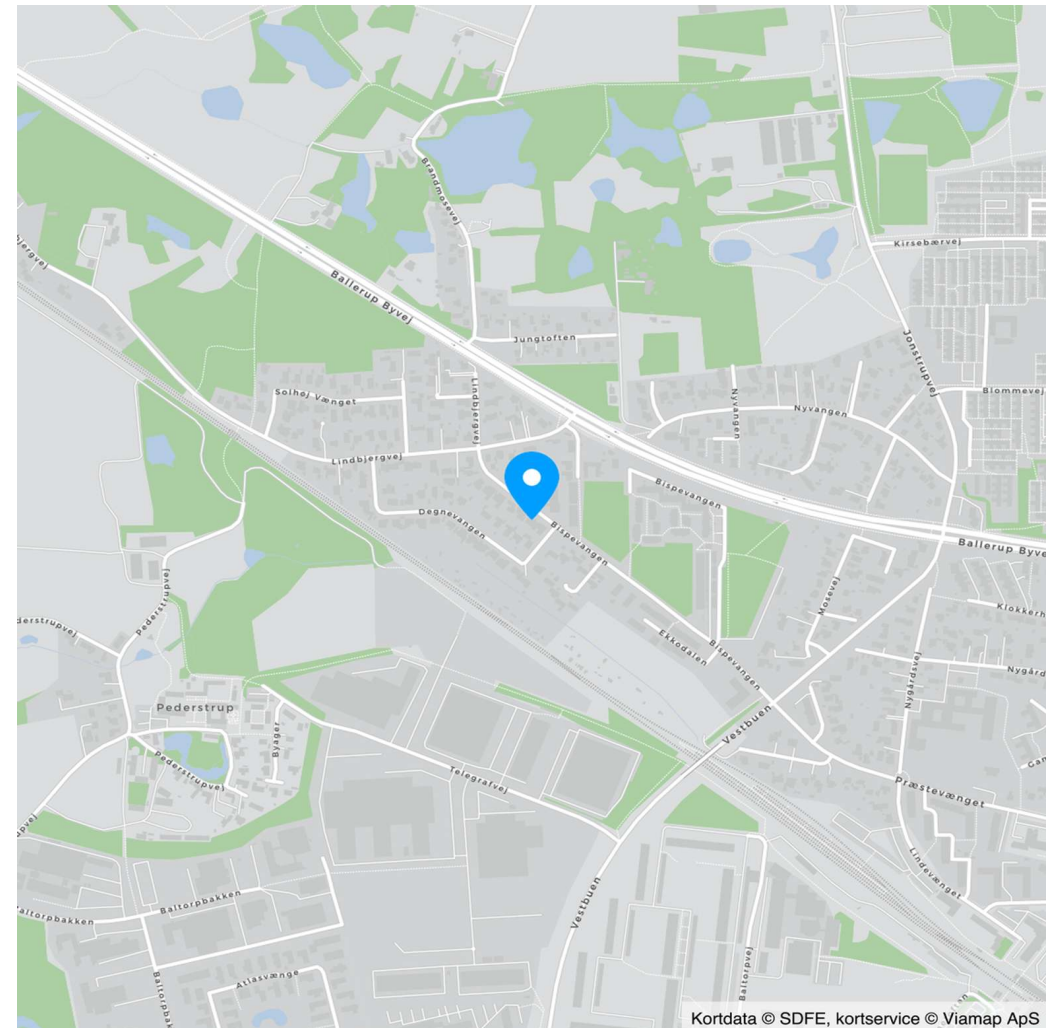
Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026



Plantegning





Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ballerup
Matr.nr.: 9æ Pederstrup By, Ballerup
BFE-nr.: 2112249
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.100.000
Grundværdi: 2.913.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.280.000
Grundlag for grundskyld: 2.330.400

Arealer**

Grundareal: 640 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 79 m²
Carport: 17 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: 14.05.1968 - anm byrder Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspolice forligger ikke - Dækning anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.963 Forbrug: 3.183 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.728	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	19.342	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	5.537.917
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 46.120			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.938 md. / 359.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.024 md. / 288.294 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: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 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: Bispevangen 23, 2750 Ballerup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426150
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 12.08.2026

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 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 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. 810.000
Nr. 3: hovedstol kr. 973.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 97.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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[®]

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.