



REAL

Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	123
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.352	Grund m2	255
Byggear	1987	Energimærke	C

Sagsnr. **23425159**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hyldekær 19, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette eftertragtede rækkehus i det fantastiske Hyldekær!

Her får du 5 grunde til at se nærmere på ejendommen:

1. Sydvest vendt have
2. Enderækkehus m. garage
3. Køkken 2018
4. Lukket børnevenligt område
5. 123 m² m. 4 soveværelser

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: Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025

Velkommen til Hyldekær 19

Dejligt indflytningsklar 2 plans rækkehus med skøn beliggenhed, hvor det bl.a. skal fremhæves den ugeneret vestvendte terrasse og have, samt garage og p-plads på egen grund med el lader til bilen. Rækkehuset er beliggende i meget eftertragtet børnevenligt område med lukket vej og legeplads. Boligen er opført i gule mursten med betontag og fremstår løbende opdateret fra 2018. Hyldekær er et mindre, aflukket og meget eftertragtet boligområde i Smørum. Centralt placeret med kort afstand til såvel børnepasning, indkøbscenter, offentlig transport, idrætsfaciliteter herunder Smørum Golfklub og kun 25. min fra København C.

Ejendommen indeholder: Rummelig entre med trappe til 1. sal, gæstetoilet, dejlig opholdsstue med flot lysindfald fra store vinduespartier og udgang til terrasse/flisebelagt have. Åbent INVITA køkken i forbindelse med spiseafdelingen/opholdsstue. Køkken indeholder alt i hårde hvidevarer. Bryggers med egen indgang og naturgasfyr fra 2018. 1. sal: repos med adgang til stort anvendeligt loftsrum, 2 gode børneværelser, stort forældresoveværelse, flisebadeværelse med flotte elementer og bruseniche.

Endvidere byder dette skønne rækkehus på: Velbelagt solrig have med sydvestvendt terrasse, egen garage og p-plads
Stort flot brugbart loftrum beklædt med træ.

1. Sydvest vendt have
2. Enderækkehus
3. Køkken 2018
4. Lukket børnevenligt område
5. 123 m2 med 4 soveværelser

Adresse: Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025



Facade



Entre



Entre



Stue



Stue



Stue

Adresse: Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025



Stue



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken



Køkken alrum



Køkken

Adresse: Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025



Bryggers



Terrasse



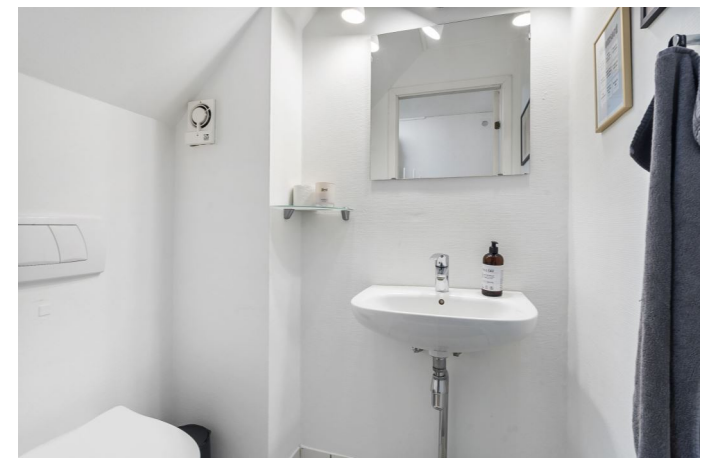
Have



Repos



Badeværelse



Toilet

Adresse: Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025



Udenomsarealer



Værelse



Værelse



Værelse

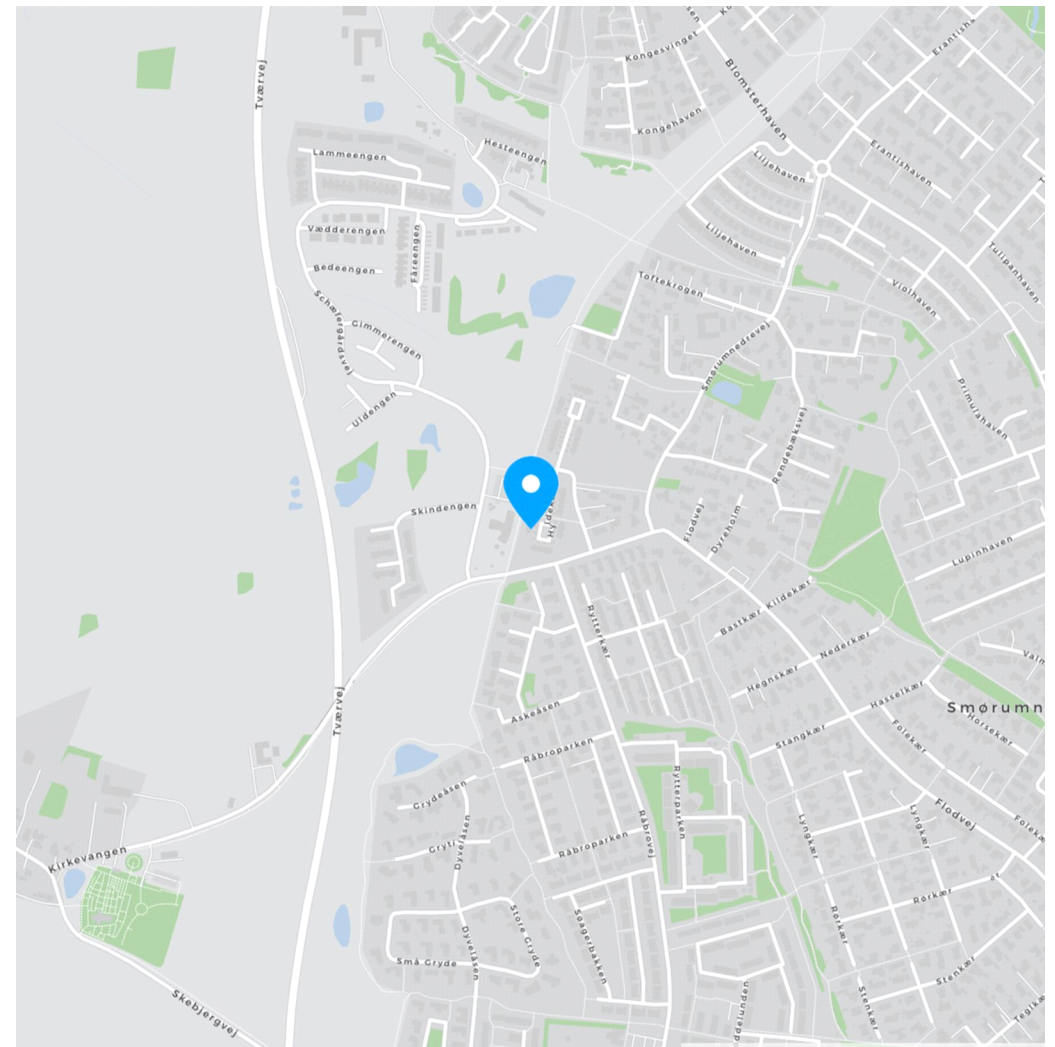
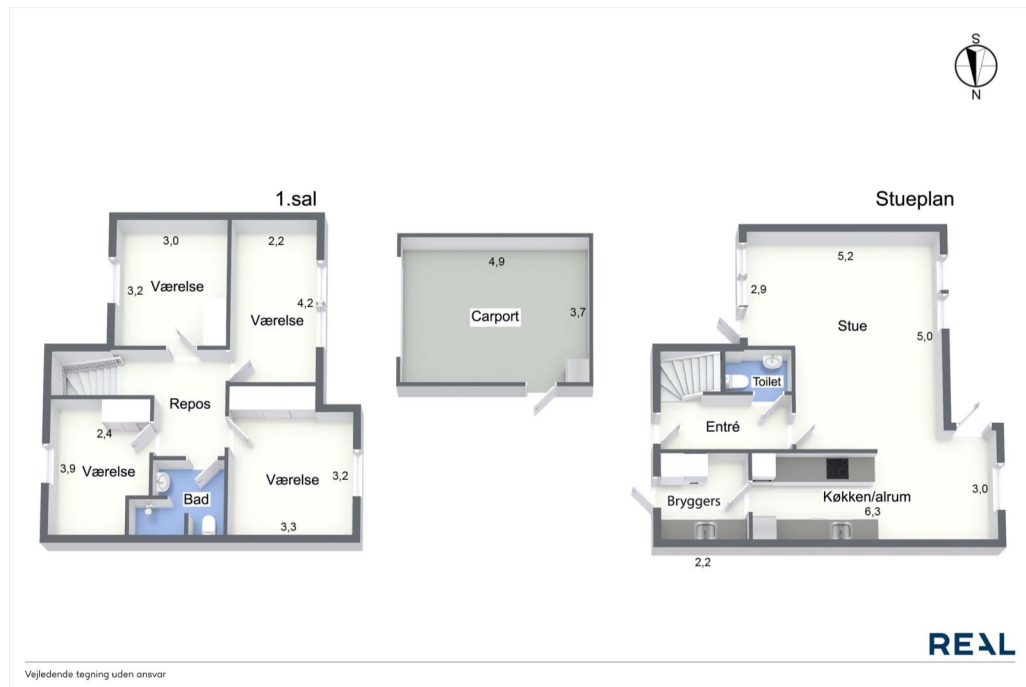


Værelse

Adresse: Hyldekær 19, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025



Adresse: Hyldekær 19, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	1 aq Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2143176
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1987

Arealer*

Grundareal:	255 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.347.000 kr.
Grundværdi:	1.806.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.677.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.444.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 050802

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.08.1987 lbnr. 15547-06-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening
mv, samt udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6_AF_276

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Siemens (2018), Induktions kogeplade: Siemens (2018), Indbygningsovn: Siemens (2018), Kombiovn: Siemens (2018),
Køle/fryseskab: Samsung (2017), Opvaskemaskine: Siemens (2018), Vaskemaskine: LG (2018), Tørretumbler: LG (2018)
Skabe i bryggers og ladestander medfølger også i handlen
Køleskab i skur medfølger ikke i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.749 Forbrug: 965,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2017, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 13.08.1987 kr. 5.000,-

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.



Adresse: Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.656	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	12.714	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	4.028.498
Grundejerforening	kr.	4.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Ejerudgift i alt 1 år		40.225			

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 21.126 md./ 253.510 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.086 md./ 205.035 år v/26,46%
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: 08.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Hyldekær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23425159
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 08.10.2025

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.

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
Realkredit Danmark/3% Obligationslån	Obligationslån	2.346.654	2.346.654	2.240.031	DKK	3	139.442	27,00	3,89			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ryttergården (Hyldekær)

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 13.08.1987

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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 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