



REAL

Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.958	Grund m2	1.298
Byggeår/ombygget	1777/1983		

Sagsnr. **23425074**

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: Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425074
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Unik mulighed for at realisere drømmen om et nybygget hus i Smørumovre

- Grund på 1.298 m²
- Beliggende i det charmerede Smørumovre
- Velfungerende bylaug, er med til at skabe socialt liv
- Skole og indkøb i gå/cykelafstand
- Mulighed for at nå København C og Kastrup lufthavn på ca. 30 minutter!

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: Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425074
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 06.12.2025

Unik mulighed for at realisere drømmen om et nybygget hus i Smørumovre!

Grunden er beliggende på, Smørum Bygade 56. Grunden er 1.298 m², jf. lokalplanen er det en bebyggelsesprocent på 30 %, og der kan bebygges med enten 1 eller 1½ plan boligbebyggelse, med taghældning mellem 45 og 50 grader. Byggeriet skal i øvrigt leve op til bestemmelserne, i den gældende lokalplan nr. 37 - 2015. Ejendommen har på nuværende en fredningsstatus: Bevaringsværdi 4, hvorfor der ikke kan opnåes nedrivningstilladelse før byggetilladelse til nyt er givet.

Smørumovre er en idyllisk landsby, med marker og gamle gårde, som de nærmeste naboer, Smørum Kirke og gadekærene er med til, at skabe den helt rette landsbystemning.

Det velfungerende bylaug, er med til at skabe socialt liv og forestår hyggelige arrangementer, bl.a. sommerfester og fastelavn m.m.

Uagtet de landlige omgivelser, ligger skole og indkøb i gå/cykelfast og København C., samt Kastrup Lufthavn kan nås på under 30 minutter fra ejendommen.

Adresse: Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425074
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 06.12.2025



Adresse: Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425074
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 06.12.2025





Adresse: Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425074
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	2 q Smørumovre By, Smørum
BFE-nr.:	2145841
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1777/1983

Arealer*

Grundareal:	1.298 m ²
- heraf vej	162 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 37

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.11.1904 lbnr. 1549-06 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 2A, 2B
Filnavn: 6_H_573
Nr. 2 lyst d. 26.08.1960 lbnr. 10773-06 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 2A
Filnavn: 6_H_573
Nr. 3 lyst d. 25.11.1983 lbnr. 28110-06 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn:
6_H_573

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.995.000 kr.
Grundværdi:	3.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.460.000 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425074
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425074
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.300	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	21.648	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.500	I alt	kr.	3.223.050
Rottebekæmpelse	kr.	50			

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

47.498

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.844 md./ 202.133 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.636 md./ 163.633 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: 06.12.2025
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: Smørum Bygade 56, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425074
Ejerudgift/md.: kr. 3.958

Dato: 06.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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