

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	4.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.505	Grund m ²	784
Byggeår	1967	Energimærke	E

Sagsnr. **23425194**

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: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026



Højtplaceret villa med kig over de omkringliggende tage

Ejendommen indeholder:

- 135 m2 bolig, med hævet placering på grunden
- Rummelig stue, køkken-almrum, bryggers, entré og badeværelse i stueplan
- 4 soveværelser samt toilet på 1. sal
- Stort loftrum
- Muret garage og værksted
- Overdækket sydvendt terrasse

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: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026

Velkommen til Bakkevej 3, en ejendom med gode rammer, en spændende grund og masser af muligheder for jer, der ønsker at skabe et hjem, som afspejler jeres egne behov og ønsker. Boligen er placeret højt på grunden, hvilket giver et fint kig ud over omkringliggende tage fra køkken-alrummet og bidrager til en behagelig fornemmelse af lys, luft og privatliv.

Huset rummer i alt 135 m² bolig, fordelt på 78 m² i stueplan og en 1. sal på 57 m². Indretningen byder på 4 værelser, 1 badeværelse samt 1 toilet, hvilket giver en god og fleksibel planløsning med plads til både familieliv, hjemmearbejdsplads og overnattende gæster. Der er desuden adgang til loftrum, som er oplagt til ekstra opbevaring.

Her er rammerne på plads, samtidig med at der er rig mulighed for at opdatere og indrette boligen, så den passer til jeres personlige stil.

Boligens opholdsrum er centreret omkring den store og rummelige stue, hvor der er et godt lysindfald, som skaber en rar og indbydende atmosfære. Her er der god plads til både sofaarrangement, spiseafdeling og samvær i hverdagen, og rummet fungerer som et naturligt samlingspunkt i boligen. Sammen med køkken-alrummet skabes der et åbent og funktionelt opholdsmiljø med mange indretningsmuligheder.

Til ejendommen hører både muret garage og et godt værksted, således er der gode muligheder for parkering, opbevaring og hobbyprojekter. Den skrånende grund bidrager til boligens høje placering og åbner samtidig op for spændende muligheder i udearealerne.

Beliggenheden er central, med gåafstand til Måløv Station, indkøbsmuligheder som Meny og Netto, hyggelig café, bibliotek og træningsmuligheder i PureGym. Naturen er ligeledes tæt på med Søndergården og Balsmøsen inden for kort afstand, oplagt til gåture og udeliv. Børnene kan trygt færdes til skole via området sikre og populære stisystemer til Balsmoseskolen.

Bakkevej 3 henvender sig til jer, der ser muligheder frem for begrænsninger, og som ønsker en bolig, hvor I kan sætte jeres eget præg og skabe et personligt hjem over tid. Her får I en kombination af gode kvadratmeter, udsigt og funktionelle rammer.

- Højt beliggende på et lukket vænge
- Flot udsigt over området
- Dejlig ugeneret overdækket terrasse mod syd
- Isoleret værksted
- Muret garage
- Stort loftrum
- Mahogni vinduer på 1. sal

Adresse: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026



Terrasse



Facade



Udsigt



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026



Køkken



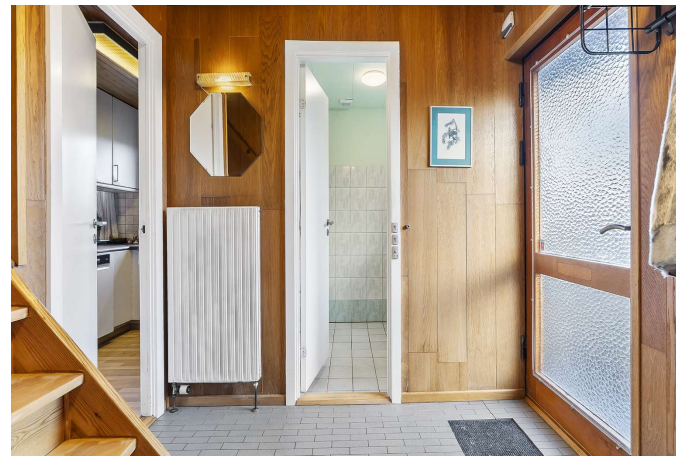
Køkken



Køkken



Køkken



Entre



Badeværelse

Adresse: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026



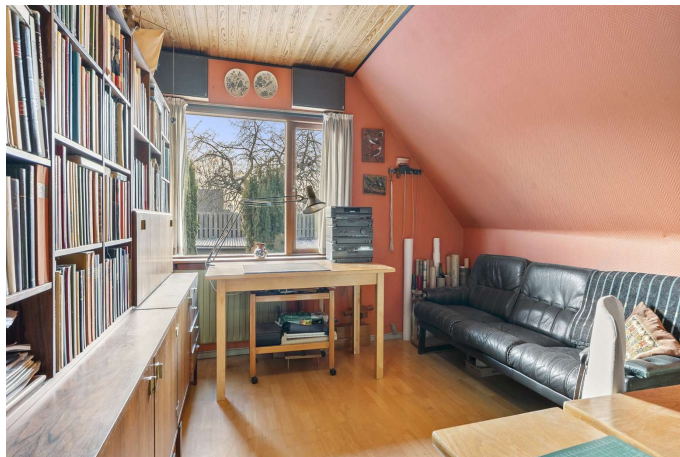
Værelse



Værelse



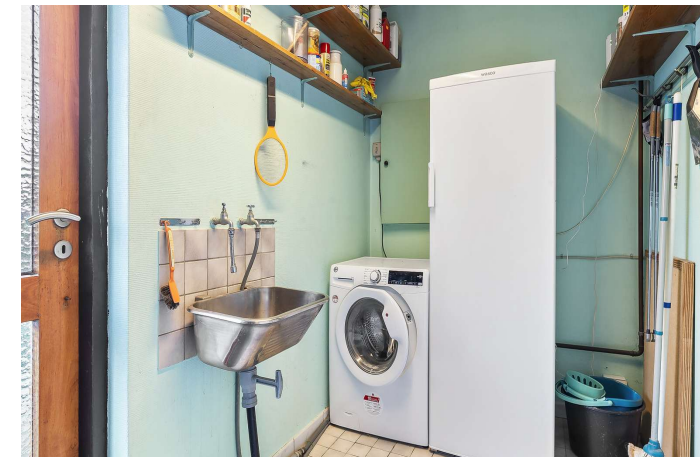
Værelse



Værelse



Toilet



Bryggers

Adresse: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026



Terrasse



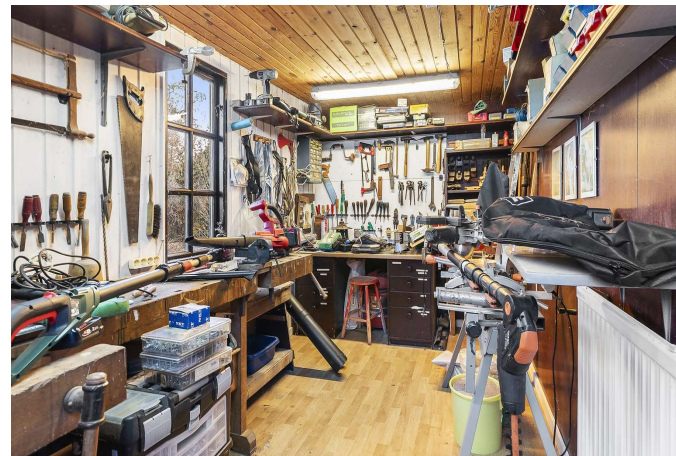
Terrasse



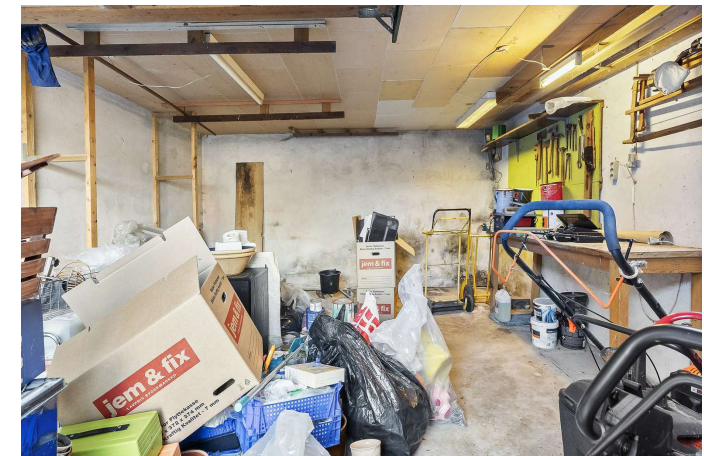
Facade



Have



Udhus



Garage



Adresse: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 4ar Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2143428
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.352.000
Grundværdi: 2.536.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.681.600
Grundlag for grundskyld: 2.028.800

Arealer**

Grundareal: 784 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Garage: 31 m²
Drivhus: 10 m²
Ukendt bygning: 39 m²
Udhus: 29 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: 26.11.1937 - Dok om pumpelag boring vandets indhold mm, Vedr 4GP
- Nr. 2: 25.07.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan B1-48 - Smørumvang
Lokalplan 050101 - 05.01.01 - Boligområde i Smørumvang

Tilbehør:

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

Emhætte, Keramisk elkogepåse(AEG), Kombiovn(AEG), Køleskab(Elektrolux), Opvaskemaskine(Bauknecht), Vaskemaskine(Hoover), Dybfryser(Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 2.217 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
 Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.676	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	17.853	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Skorstensfejning	kr.	441	I alt	kr.	4.733.119
Grundejerforening	kr.	250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	67			
Husforsikring	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.065			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.667 md. / 308.007 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.557 md. / 246.685 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026
 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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425194
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 27.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Smørumvang Grundejerforening og Vandværk Tina Bowen - Formand
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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 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.