



REAL

Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	4.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.703	Grund m ²	946
Byggeår	1966	Energimærke	E

Sagsnr. **23426088**

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: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026



Velkommen til Hegnskær 3

Murstens villa på 112 kvm, beliggende på rolig lukket vej i Smørum, med kælder på 43 kvm med egen indgang.

Villaen indeholder:

- Entré
- Spisekøkken med oplagt mulighed for at åbne helt op til stuen
- Opholdsstue med udgang til udestue og haven
- 3 gode værelser
- Badeværelse med bruseniche

Kælderplan;

- Viktualierum
- Toilet
- Disponibelt rum
- Vaskerum med bruseniche

Endvidere:

- Stor garage med port

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: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026

Velkommen til Hegnskær 3 – en klassisk rødstensvilla med stort potentiale

På en lukket og børnevenlig villavej i Smørum finder I denne velplacerede villa på 112 m² bolig + kælder på 43 kvm med mulighed for at sætte jeres eget præg.

Ejendommen byder på 3 værelser, opholdstue, spisekøkken med oplagt mulighed for at åbne helt op til stuen, badeværelse med bruseniche.

Høj kælder med fint lysindfald fra vinduerne, indeholder: Viktualierum, toilet, disponibelt rum

Villaen er opført i 1966 med ydervægge i mursten og tagdækning i fibercement. Til huset hører en stor udestue samt en isoleret garage.

Udendørsarealerne tæller en dejlig, solrig have, hvor I kan skabe jeres eget udeliv. Her er plads til både legeplads, drivhus eller store terrasseområder.

Beliggenhed: Hegnskær 3 ligger perfekt i forhold til hverdagens behov, tæt på Smørum Centret, Boesagerskolen, børnehaver, idrætsfaciliteter og golfbane. Området har et trygt og udbygget stisystem, så børnene kan komme sikkert rundt. Der er desuden kort cykelafstand til Måløv Station, hvorfra togene hurtigt fører jer til København.

Kort fortalt:

- 112 m² bolig + 43kvm høj kælder
- 3 gode værelser
- Isoleret garage
- Stort potentiale for modernisering
- Rolig og børnevenlig beliggenhed

Her får I en solid bolig med gode rammer for at skabe jeres drømmehjem!



Adresse: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026





Adresse: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026

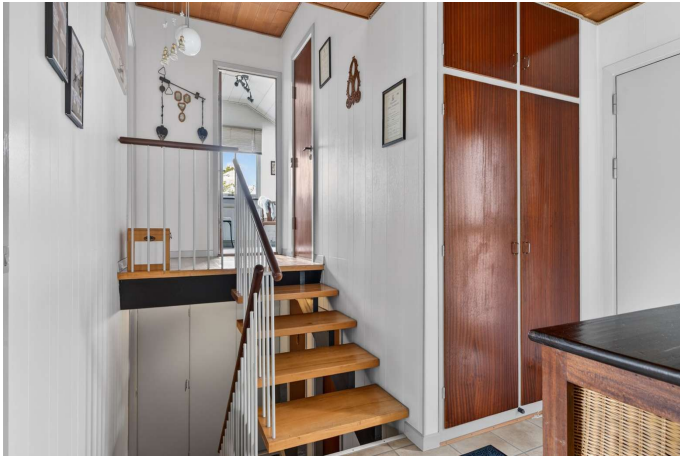




Adresse: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026





Adresse: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026





Adresse: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

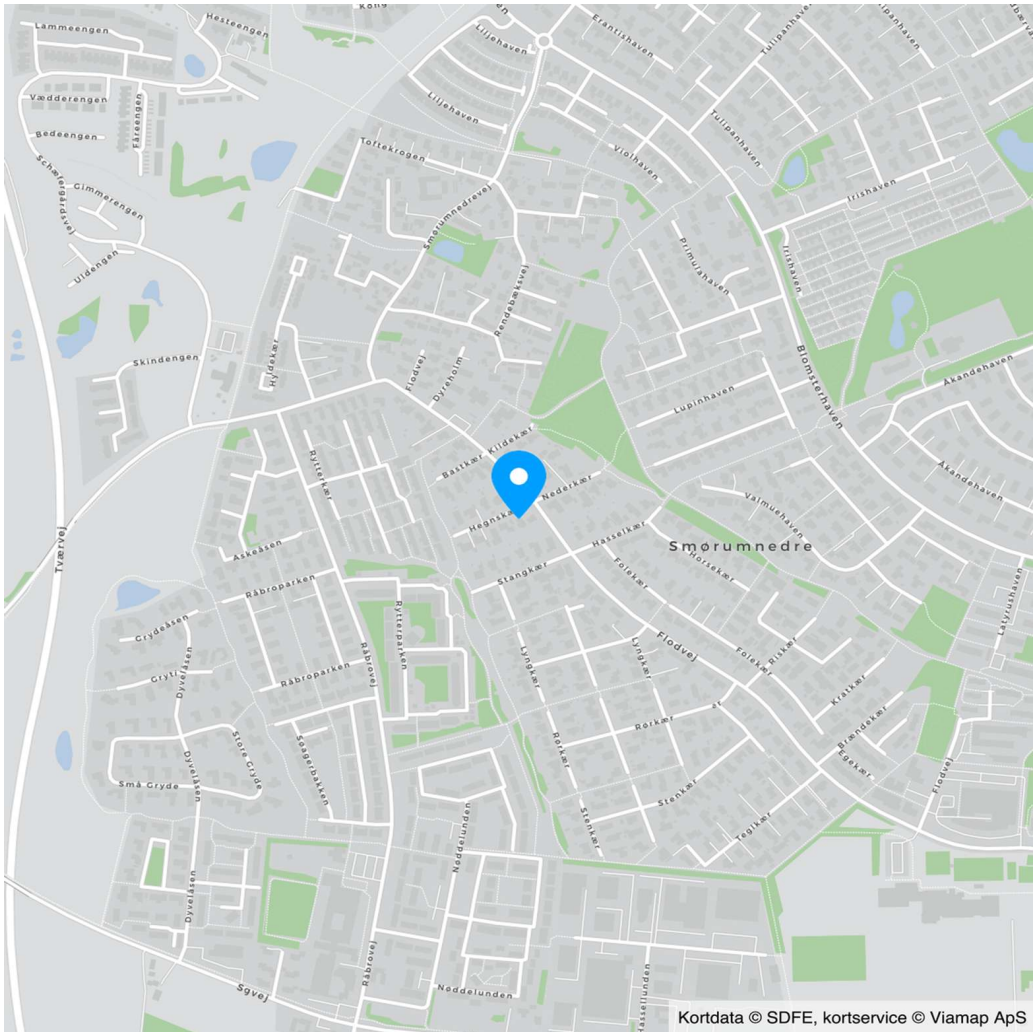
Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 8ab Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 2144039
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.424.000
Grundværdi: 2.909.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.739.200
Grundlag for grundskyld: 2.327.200

Arealer**

Grundareal: 946 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 43 m²
Garage: 32 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: 09.11.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan B1-49 - Kærene
Lokalplan 051501 - Stangkær

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex, 2000), Kogeplade (Schott, Keramisk), Ovn (Zanussi), Køleskab (Scandomestic, 2018), Vaskemaskine (Bosch, 2024), Fryser (Scandomestic, 2018)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
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.

[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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 31.800 Forbrug: 2.765 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum for 1. kvartal - kr. 3983,55

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.970	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	20.479	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	500	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	57	I alt	kr.	4.835.121
Husforsikring	kr.	5.154			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.437			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.038 md. / 312.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.853 md. / 250.231 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: 01.06.2026

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: Hegnskær 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23426088
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 12.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 55.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.152.700

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Stangkjær

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

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 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.