



**REAL**

## Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>126</b>   |
| Kontantpris      | <b>8.650.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift       | <b>4.636</b>         | Grund m2    | <b>1.061</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1973/2015</b>     | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **23425196**

---

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS  
v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / CVR-nr. 31579430  
Flodvej 73B / 2765 Smørum  
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk  
www.realmaeglerne.dk/smoerum

REAL

Formularens 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: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026



## Beskrivelse:

### Luksus villaen indeholder:

- Stor møblerbar entre med trappe til kælderplan
- Stueplan:**
- Lækkert lyst køkken i delvis åbenforbindelse med stuen
- Dejlig rummelig stue med højt til loftet, Dinesen plankegulve og flot lysindfald fra de store gulv til loft vinduer fra Rationel
- Flot kvalitets badeværelse med bruseniche
- 2 store værelser
- Kontor

### Kælder plan:

- Stor gildesal
- Bryggers/vaskerum
- Badeværelse med bruseniche
- 3 gode disponible rum

## 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: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026

Velkommen til Rugvej 19 en særdeles velindrettet og gennemgribende moderniseret villa, hvor stueplan i dag fremstår som et hus opført i 2015. Der er i hele stueplan gulvarme og alle vinduer er Rationel. Ejendommen er oprindeligt fra 1973, men alt over terræn er i 2015 opbygget på ny med nye vægge, konstruktioner og overflader, og der er gennemgående valgt kvalitetsmaterialer, som sikrer et tidssvarende udtryk og en høj finish. Resultatet er en bolig, der både teknisk og visuelt lever op til moderne boligstandarder.

#### **Ejendommen indeholder:**

Boligen rummer 126 m<sup>2</sup> bolig i stueplan og suppleres af en fuld kælder i samme størrelse, så der samlet er over 250 m<sup>2</sup> under tag. Her får I en sjældent rummelig ejendom med en klar opdeling mellem opholdsarealer og sekundære rum, ideelt for familien, der ønsker plads, fleksibilitet og funktionalitet.

Stueplan fremstår lyst, åbent og indbydende med en nutidig planløsning, hvor materialevalg og indretning hænger naturligt sammen. De bærende elementer, vægge og ruminddelinger er etableret i 2015, hvilket giver boligen et moderne udtryk og en gennemgående fornemmelse af kvalitet. Store vinduespartier sikrer et generøst lysindfald og skaber en behagelig atmosfære i opholdsarealerne. Her findes også et stilfuldt badeværelse, der matcher boligens øvrige høje standard.

Kælderen udgør en markant merværdi og fungerer som en reel forlængelse af boligen. Her finder I blandt andet en stor og indbydende gildesal, som er oplagt til både festlige sammenkomster, hobbyaktiviteter og afslapning. Derudover byder kælderen på flere disponible rum med gode anvendelsesmuligheder samt et ekstra badeværelse, hvilket øger både komfort og fleksibilitet i hverdagen.

Ejendommen er beliggende på en grund på over 1.000 m<sup>2</sup>, som giver god afstand til naboer og masser af privatliv. Haven byder på gode opholdsarealer, grønne rammer og plads til både leg, afslapning og fremtidige haveprojekter.

#### **Området:**

Ejendommen er beliggende i det attraktive Smørumvang, et roligt og veletableret villakvarter med grønne omgivelser og trygge stisystemer. Via stier er der ca. 700 meter til Måløv Station samt kort afstand til indkøb, fitness, caféer og take-away. Nærområdet byder desuden på både Søndergårds Sø og Måløv Naturpark, som indbyder til udeliv. Smøruns velfungerende stisystem giver nem og sikker adgang til skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og Smørum Golfklub.

Rugvej 19 er kort sagt en sjældent udbudt ejendom, hvor en klassisk beliggenhed kombineres med et stueplan, der reelt fremstår som opført i 2015, perfekt for jer, der ønsker en moderne, indflytningsklar bolig med kvalitetsmaterialer, god plads og mange anvendelsesmuligheder.

Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026



Køkken



Køkken



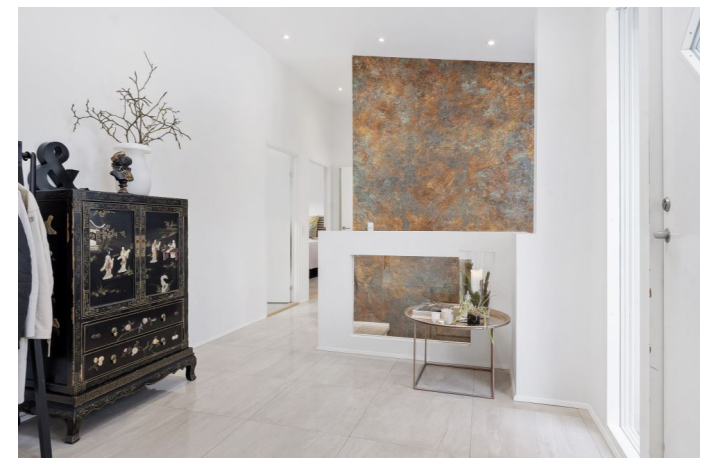
Køkken alrum



Køkken alrum



Entre



Entre

Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

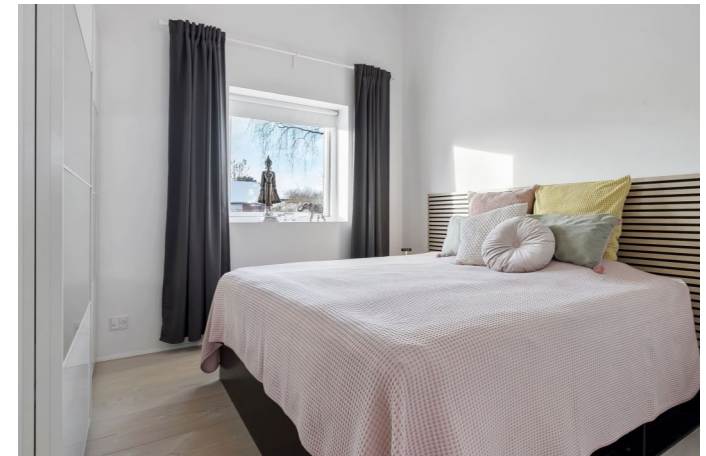
Dato: 30.01.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026



Entre



Gang



Gang



Gang



Bryggers



Badeværelse

Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026



Gildesal



Gildesal



Disponibel



Disponibel



Facade



Facade

Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026



Facade



Facade



Facade



Have



Have



Terrasse

Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026



Facade



Facade





Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Egedal                               |
| Matr.nr.:           | 4 aø Smørumnede By, Smørum           |
| BFE-nr.:            | 2143437                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeanstallation:  | Naturgas                             |
| Opført/ombygget år: | 1973/2015                            |

##### **Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.061 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 126 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Kælder:           | 126 m <sup>2</sup>   |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Lokalplan:**

Lokalplan nr. 050101  
Lokalplan nr. 102.1

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2025

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 26.11.1937 lbnr. 8345-06 Tillægstekst Dok om pumpelag boring vandets  
indhold mm, Vedr 4GP Filnavn: 6\_F\_156  
Nr. 2 lyst d. 21.08.1947 lbnr. 8619-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,  
grundejerforening mv Filnavn: 6\_P\_206  
Nr. 3 lyst d. 12.06.1968 lbnr. 7281-06 Tillægstekst Dok om ændring af skråningsareal  
mv. Filnavn: 6\_L\_467

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 4.497.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 3.032.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.597.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.425.600 kr. |

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte: Elica (2015), Indtuktions kogeplade: AEG (2015), Indbygningsovn: Bosch (2023), Fryseskab: AEG (2015), Køleskab:,  
Opvaskemaskine: Bosch (2023), Vaskemaskine: AEG (2015), Vaskemaskine: AEG (2022), Tørretumbler: Miele (2020)  
Skabe i soveværelse og værelse i kælder medfølger i handlen  
Ladestander medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.600 Forbrug: 2.013,00 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
|-------------------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 18.348 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                           | kr. | 8.650.000 |
| Grundskyld        | kr. | 21.345 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 7.750     |
| Husforsikring     | kr. | 10.256 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 53.750    |
| Renovation        | kr. | 5.377  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |           |
| Grundejerforening | kr. | 250    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 8.711.500 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 52     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år 55.628

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: 435.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.282 md./ 555.382 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.586 md./ 451.036 år v/25,00%  
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: 30.01.2026  
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: 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: Rugvej 19, Smørumvang, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 8.650.000

Sagsnr.: 23425196  
Ejerudgift/md.: kr. 4.636

Dato: 30.01.2026

**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:**

**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.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Smørumvang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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