



REAL

Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	4.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.505	Grund m2	784
Byggear	1967	Energimærke	E

Sagsnr. **23425194**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 22.12.2025



Beskrivelse:

Højtplaceret villa med kig over de omkringliggende tage

Ejendommen indeholder:

135 m² bolig, med hævet placering på grunden
Rummelig stue, køkken-alrum, 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: 22.12.2025

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 Balsmosen inden for kort afstand, oplagt til gåture og udeliv. Børnene kan trygt færdes til skole via områdets 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: 22.12.2025



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: 22.12.2025



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: 22.12.2025



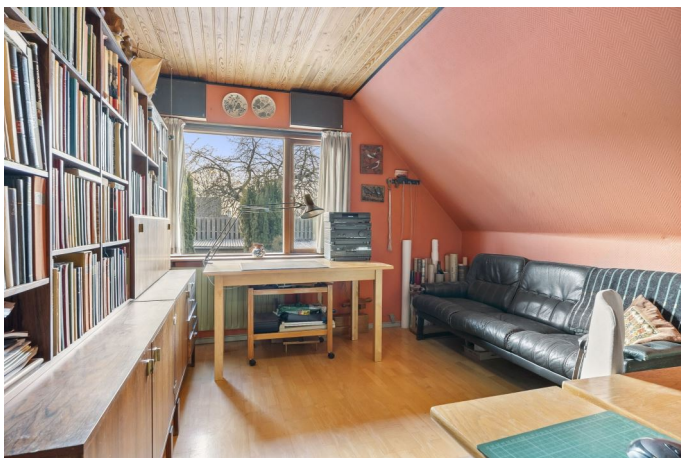
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet



Bryggers

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

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

Dato: 22.12.2025



Terrasse



Terrasse



Facade



Have



Udhus

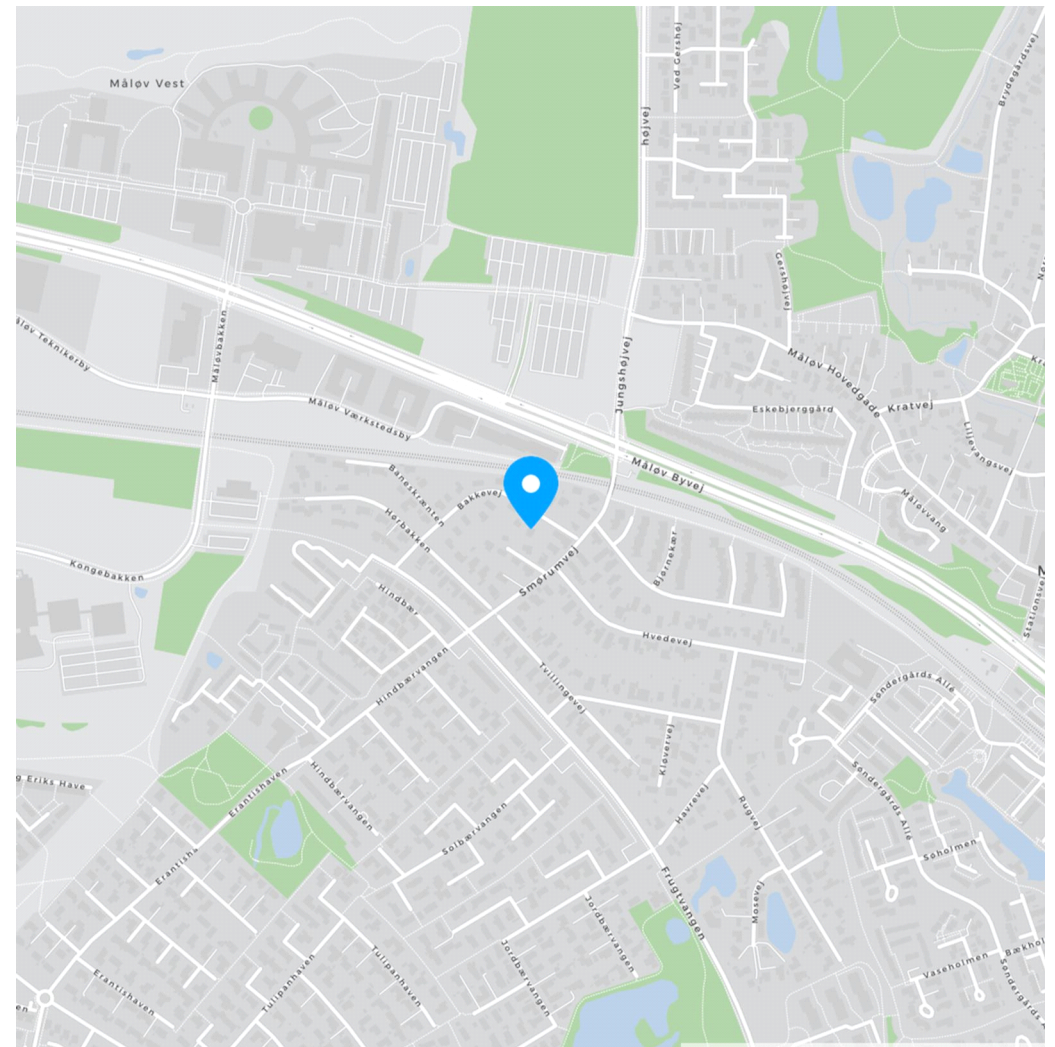


Garage

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

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

Dato: 22.12.2025



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

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

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	4 ar Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2143428
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	784 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	31 m ²
Udhus:	29 m ²
Drivhus:	10 m ²
Voliere:	39 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Boligområde i Smørumvang

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. 25.07.1950 lbnr. 8076-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Keramisk elkogeplade(AEG), Kombiovn(AEG), Køleskab(Elektrolux), Opvaskemaskine(Bauknecht),
Vaskemaskine(Hoover), Dybfryser(Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 2.217,30 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



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

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

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.676	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	17.853	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.277			
Grundejerforening	kr.	250	I alt	kr.	4.733.119
Skorstensfejning	kr.	441	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.	67			
Ejerudgift i alt 1 år		42.064			

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 25.260 md./ 303.122 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.234 md./ 242.812 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: 18.12.2025
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: Bakkevej 3, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

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

Dato: 22.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Smørumvang Grundejerforening og Vandværk Tina Bowen - Formand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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