



REAL

Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	123
Kontantpris	4.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.471	Grund m2	340
Byggear	1987	Energimærke	B

Sagsnr. **23424245**

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: Hyldekær 13, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette eftertragtede enderækkehus i Hyldekær

Her får du 5 grunde til at se nærmere på ejendommen:

1. Vestvendt have
2. Enderækkehus med garage
3. Fremragende beliggenhed i området, med frit kig bagtil, væk fra børnehaven
4. Lukket børnevenligt område
5. 123 m² med 4 soveværelser

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: Hyldekær 13, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026

Velkommen til Hyldekær 13

Dejligt 2 plans rækkehus med skøn beliggenhed, hvor det bla. skal fremhæves den ugeneret vestvendte terrasse og have, samt garage og p-plads på egen grund. Rækkehuset er beliggende i meget eftertragtet børnevenligt område med lukket veje og legeplads. Boligen er opført i gule mursten med betontag. Hyldekær er et mindre, aflukket og meget eftertragtet boligområde i Smørum. Centralt placeret med kort afstand til såvel børnepasning, indkøbscenter, offentlig transport, idrætsfaciliteter herunder Smørum Golfklub og kun 25. min fra København C.

Ejendommen indeholder: Rummelig entre med trappe til 1. sal, gæstetoilet, dejlig opholdsstue med flot lysindfald fra store vinduespartier og udgang til terrasse/flisebelagt have. Åbent køkken i forbindelse med spiseafdelingen/opholdsstue. Køkken indeholder alt i hårde hvidevarer. Bryggers med egen indgang og naturgasfyr.

1. sal: repos med adgang til stort loftsrum, hele tre gode børneværelser, stort forældresoveværelse, flisebadeværelse med bruseniche.

Endvidere byder dette skønne rækkehus på: Velbelagt solrig have med vestvendt terrasse, egen garage og p-plads.

Adresse: Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026



Facade



Facade



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken alrum

Adresse: Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026



Køkken alrum



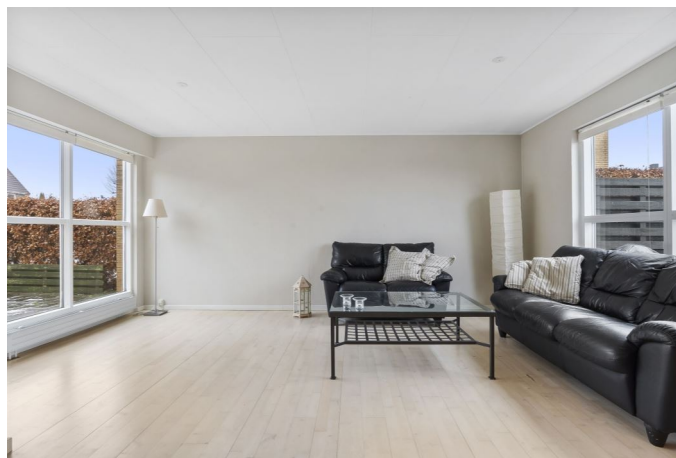
Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Toilet

Adresse: Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026



Entre



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026



Badeværelse



Facade



Terrasse



Udsigt



Terrasse

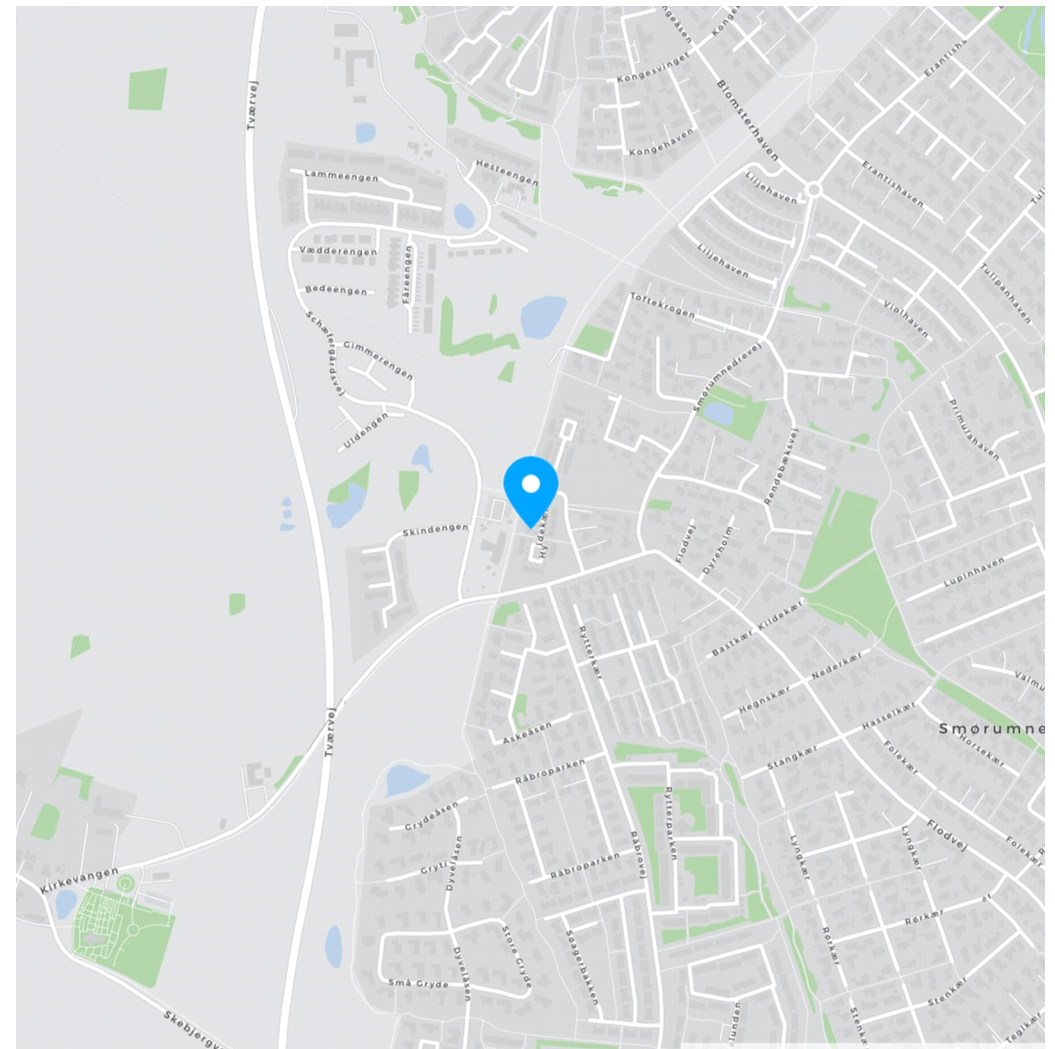
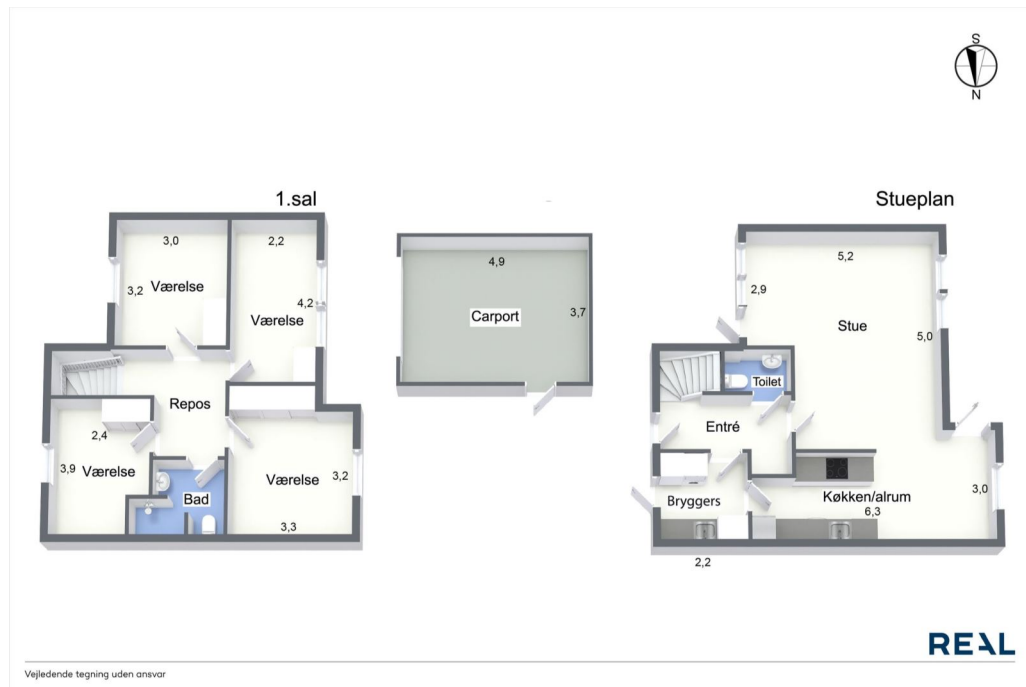


Udenomsarealer

Adresse: Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hyldekær 13, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	1 an Smørumnære By, Smørum
BFE-nr.:	2143173
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.545.000 kr.
Grundværdi:	2.035.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.836.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.628.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	340 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	20 m ²
Udhus:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 050802

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.08.1987 lbnr. 15547-06-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, samt udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6_AF_276

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Upo, Keramisk el kogeplade: Bosch, Indbygningsovn: Bosch, Opvaskemaskine: Siemens (2023), Vaskemaskine: AEG (2016), Tørretumbler: AEG (2017)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.300 Forbrug: 810,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 13.08.1987 kr. 5.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.464	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	14.326	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	3.450	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	4.277			
Antenneforening	kr.	1.096	I alt	kr.	4.330.400
Grundejerforening	kr.	4.000			
Rottebekæmpelse	kr.	44	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		41.657			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.050 md./ 276.605 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.718 md./ 224.622 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: 27.01.2026
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: Hyldekær 13, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23424245
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.01.2026

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 Ryttergården (Hyldekær)

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 13.08.1987

Forhøjelse af sikkerhed: 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