

REAL



Skovvangsvej 26, Søsum, 3670 Veksø Sjælland

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	8.500.000	Erhverv m ²	834
Ejerudgift	3.367	Grund m ²	14.959
Byggeår	1985	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **220RMH00295**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 21480618 / www.realmaeglerne.dk/hedehusene

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: Skovvangsvej 26, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 220RMH00295
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 25.06.2026



Unik mulighed for at flytte på landet og samtidig være tæt på alt det praktiske!

Velkommen til denne fantastiske ejendom, der tilbyder en sjælden kombination af boligkomfort og erhvervs muligheder. Villaen er opført i 1985 og byder på et rummeligt boligareal på 135 kvadratmeter, som er perfekt til familien, der ønsker at bo tæt på naturen uden at gå på kompromis med moderne bekvemmeligheder. Med kun én ejer gennem tiden fremstår huset pænt og velholdt, hvilket gør det klar til indflytning.

Ejendommen rummer tre lyse værelser, en stor stue samt et spisekøkken, hvor familien kan samles om måltiderne. De to badeværelser sikrer minimal morgenstress for både børn og voksne. Derudover findes et praktisk bryggers samt en imponerende vinterstue med udsigt over den smukke have mod vest – her kan man nyde solnedgangen i rolige omgivelser.

Den store grund strækker sig over ca. 15.000 kvadratmeter og byder på både grønne arealer og en velanlagt have, som inviterer til udendørs aktiviteter året rundt. For dem med grønne fingre eller drømme om selvforsyning er der også et væksthus inkluderet i ejendommen.

En særlig attraktion ved denne ejendom er de næsten 1000 kvadratmeter udhusbygninger, som åbner op for utallige muligheder for at drive en form for erhverv direkte fra hjemmet. Uanset om du drømmer om egen virksomhed eller har brug for ekstra plads til hobbyprojekter, så giver disse faciliteter dig friheden til at realisere dine visioner.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; du får følelsen af at bo 'på landet', men samtidig har du kort afstand til både Veksø og Stenløse byer. Her finder du alle nødvendige indkøbsmuligheder samt S-togsstationer, busforbindelser og skoler – alt sammen inden for nem rækkevidde.

Denne unikke ejendom tilbyder noget helt særligt: En harmonisk balance mellem privatlivets fred i naturskønne omgivelser og den praktiske adgang til hverdagens fornødenheder.

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: René Qvistgaard

Adresse: Skovvangsvej 26, Søsrum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 220RMH00295
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 25.06.2026



Udestue



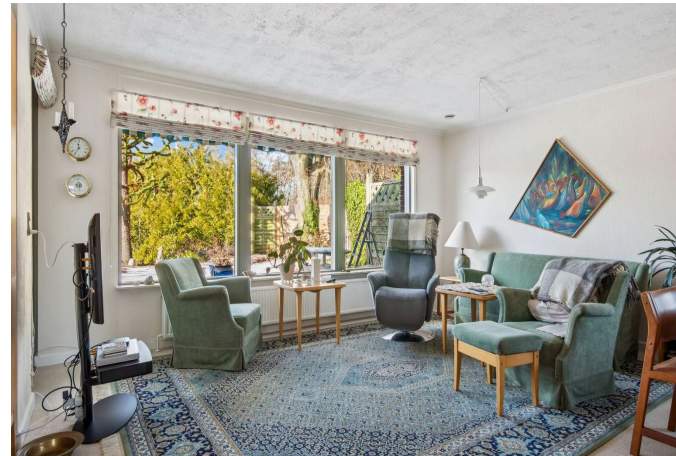
Værelse



Badeværelse



Værelse



Stue



Værelse

Adresse: Skovvangsvej 26, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 220RMH00295
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 25.06.2026



Køkken



Værelse



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen

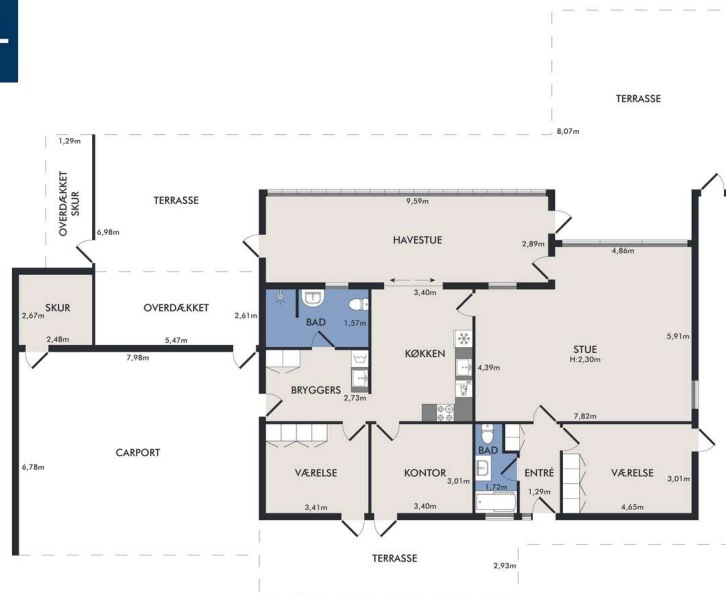


Luftfoto

Adresse: Skovvangsvej 26, Søsrum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 8.500.000

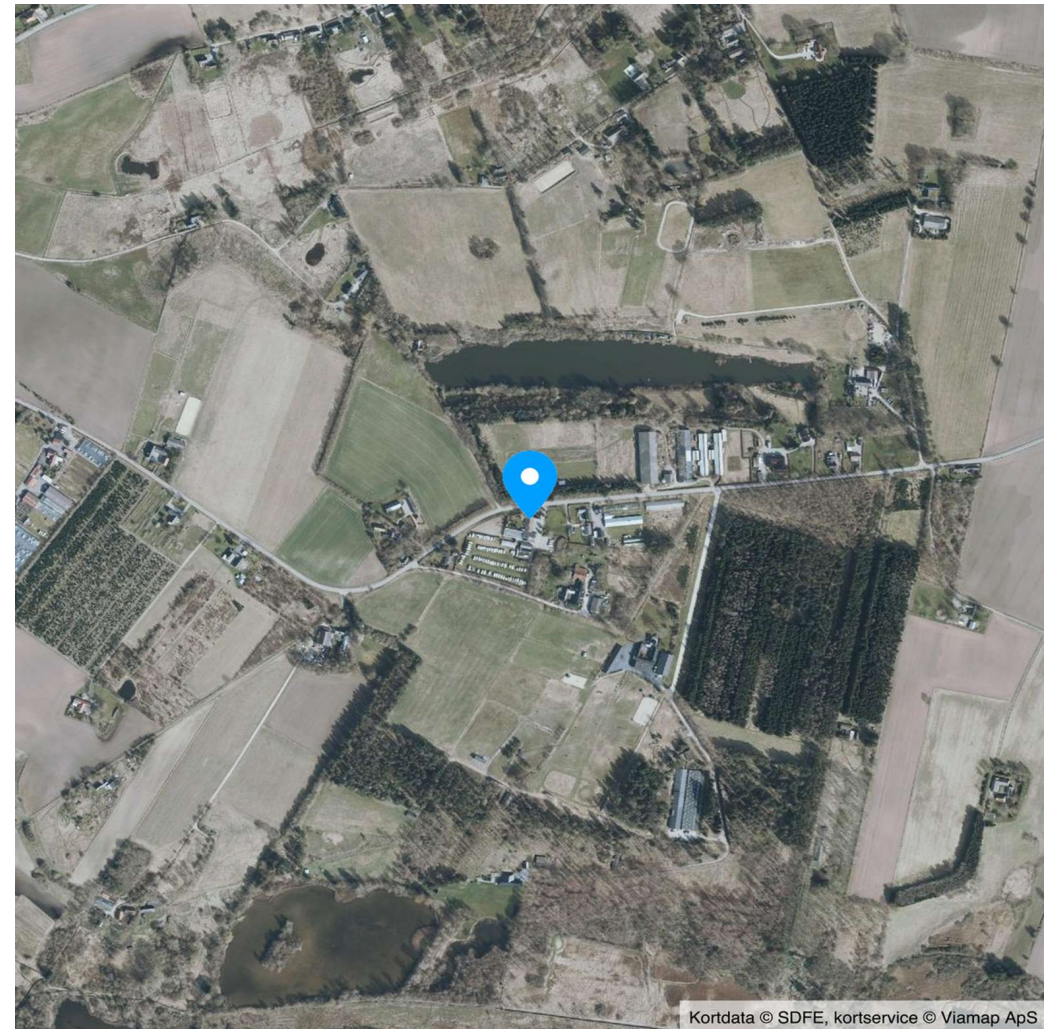
Sagsnr.: 220RMH00295
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 25.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Skovvangsvej 26, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 220RMH00295
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig og Erhverv
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 12v Søsum By, Stenløse m.fl.
BFE-nr.: 2272109
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 5.150.000
Grundværdi: 568.100
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.120.000
Grundlag for grundskyld: 454.480

Arealer**

Grundareal: 14.959 m²
- heraf vej 64 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 30 m²
Erhvervsareal: 834 m²
Carport: 85 m²
Drivhus: 152 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: 11.09.1961 - Dok om ret til at tage vand fra en på ejd. værende brønd, Vedr 12A
- Nr. 2: 09.04.2002 - Dok. ang. bopælsret for Hans Jørgen Jørgen- sen. Resp. h 1,2,.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Der henvises til udleveret sælgeroplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovvangsvej 26, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 220RMH00295
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Spira Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police for øvrige dækninger

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 5.722 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers udgift er pt. ukendt.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Minirensanlæg med nedsivning i faskine

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Skovvangsvej 26, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 220RMH00295
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	21.012	Kontantpris	kr. 8.500.000
Grundskyld	kr.	3.999	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 52.850
Rottebekæmpelse anslået	kr.	200	I alt	kr. 8.552.850
Renovation anslået	kr.	4.277	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.	
Husforsikring anslået	kr.	10.000		
Skorstensfejer	kr.	913		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.401		

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.090 md. / 553.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.914 md. / 442.967 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.

Jyske Bank og andre finansieringsinstitutter

Adresse: Skovvangsvej 26, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 220RMH00295
Ejerudgift/md.: kr. 3.367

Dato: 25.06.2026

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. 550.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Fra den 1. januar 2008 er jorden i alle byzoner som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenedede områder. Landets kommuner kan dog løbende vælge at inddrage/udtage større sammenhængende områder i/af områdeklassificeringen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Arealer

Køber er orienteret om at ejendommen består af 2 jordstykker jf. tingbogsattesten, men at sælger beholder separat jordstykke matrikel nr 17 am der ligger ved Tranemosen.

Køber er ligeledes gjort opmærksom på naboen i nr. 28B har fået lov til at købe ca. 400 m2 af denne ejendoms grund, beliggende i direkte forlængelse af nr. 28Bs grund (støder op til denne ejendom) skitse kan ses hos ejendomsmægler. Dette areal som en landinspektør forestår arbejdet med, skal fratrækkes arealet som er oplyst her i salgsoptstillingen.

Solceller

Køber er orienteret om at der er solceller på ejendommen som er afskrevet i følge sælger. Derfor skal køber selv sørge for at foretage om registrering m.m. hos energistyrelsen i forbindelse med salget.

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

René Qvistgaard - Din lokale ekspert i boligsalg

Når du skal sælge bolig i Hedehusene, Fløng eller omegn, er René Qvistgaard fra RealMæglerne det oplagte valg. Med over 24 års erfaring i bolighandel og dybe rødder i lokalområdet, kender han både markedet og køberne bedre end de fleste.

René er født og opvokset i Fløng og Hedehusene, og hans lokale indsigt er en stor fordel, når din bolig skal præsenteres og prissættes rigtigt. Han ved, hvad der tæller - og hvordan man får det bedste frem i netop din bolig.

Med René får du en mægler, der kombinerer solid erfaring, personlig service og målrettet markedsføring. Han er kendt for sin ærlige rådgivning, tætte opfølgning og sit store engagement i hvert ene-