

REAL



Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.760	Grund m ²	723
Byggeår	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **23425177**

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: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026



Indflytningsklar villa med stor delvist muret garage og mulighed for at etablere 1. sal

Velholdt og løbende opdateret étplansvilla på 128 m², beliggende på en lukket villavej med central placering i Smørumnedre.

Ejendommen indeholder bl.a.:

- Flot og stilrent køkken fra 2009, flisebelagt og med gulvvarme
- Rummelig og lys vinkelstue
- Tre gode soveværelser, med mulighed for etablering af fjerde
- To badeværelser, begge med brus og begge med gulvvarme
- Entre med gulvvarme
- Bryggers med nyt naturgasfyr, vaskefaciliteter og god skabsplads
- Stor delvist muret garage, støbt, isoleret og med elektrisk port
- Skøn sydvendt have og stor indkørsel
- Mulighed for etablering af tagetage på ca. 60 m²

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: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026

Velkommen til en flot og løbende istandsat villa, lige til at flytte ind i og med en central beliggenhed, på lukket villavej.

Ejendommen fremstår med indbydende og løbende opdateret køkken fra 2009, vinduer fra 2005 og døre fra 2016, to brusebadeværelser med gulvvarme fra 2005, et meget funktionelt bryggers med naturgasfyr fra 2025.

Begge gavle er nyligt udskiftet til vedligeholdelsesfrie Hardieplank.

Boligen rummer tre gode soveværelser, med mulighed for at genetablere et fjerde.

Vinkelstuen, med plads til både spise- og sofaarrangement, fremstår lys og rummelig, med et dejlig lysindfald fra de store vinduespartier og udgang til sydvendt have.

Stor delvist muret garage, støbt, isoleret og med elektrisk port, endvidere velanlagt sydvendt have og stor fliseindkørsel.

Derudover er der mulighed for at etablere en tagetage i nuværende konstruktion med ca. 60 m².

Området: Ejendommen ligger på et lukket vænge, med kort afstand til off. transport, indkøb (Smørum Centeret), Smørum Idrætspark med stort udbud af sportsaktiviteter, skole samt børneinstitutioner og Smørum's gode stisystemer. Desuden er det muligt at nå København C på kun 25 minutter!

Ejendommen henvender sig perfekt til familien eller parret, der ønsker god plads både inde og ude samt central beliggenhed.

Alt i alt en skøn ejendom, som skal opleves!

- Stor delvist muret garage
- Central beliggenhed på lukket villavej, med adgang til stisystemerne
- Kort afstand til offentlig transport og handlemuligheder
- Tæt på skole, børnehaver og idrætsfaciliteter
- Mulighed for at nå København C på 25 minutter!



Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026



Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026





Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026



Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026





Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026



Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 6u Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 2143977
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.757.000
Grundværdi: 2.687.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.005.600
Grundlag for grundskyld: 2.149.600

Arealer**

Grundareal: 723 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Garage: 35 m²
Carport: 15 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: 10.04.1975 - Dok om grundejerforening mv, samt udstykning , Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan B4-13 - Gl. bydel
Lokalplan 050804 - Bevaringsplan for Smørumnedre Landsby

Tilbehør:

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

Emhætte: Gorenje (2021), Keramisk kogeplade: Bosch (2017), Indbygningsovn: Gram (2015), Køle/fryseskab: Samsung (2019), Opvaskemaskine: Bosch (2024), Vaskemaskine: Electrolux (2021), Tørretumbler: Zanussi (2014).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026

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: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 1.485 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.329	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	18.916	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.557	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Skorstensfejning	kr.	657	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Grundejerforening	kr.	150	I alt	kr.	5.038.258
Rottebekæmpelse	kr.	130			
Husforsikring	kr.	5.375			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 45.114

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.313 md. / 315.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.295 md. / 255.538 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Flodvej 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425177
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 06.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen af 1980 Knud Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 10.04.1975 kr. 5.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen 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.

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 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.