

Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**137**
Kontant	**5.795.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.744**	Grund m^2	**701**
Byggeår	**1976**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **23426192**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
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: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000
Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744
Dato: 26.11.2026



Gennemrenoveret étplansvilla med god planløsning

Boligen indeholder:

- 137 veldisponerede m2 i et plan
- 3 gode værelser samt stor åben opholdsafdeling
- Gulvvarme i størstedelen af huset
- Nye lofter med spots, filt og gulve
- Invita-køkken fra 2024
- 2 badeværelser og praktisk bryggers
- Carport og gode udhusfaciliteter

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026

Velindrettet og gennemrenoveret étplansvilla med 137 m², tre gode værelser og store opholdsarealer

Velkommen til Hørbakken 5, en veldisponeret étplansvilla på 137 m², hvor boligens kvadratmeter er udnyttet rigtig godt, og hvor størstedelen af huset blev gennemrenoveret for blot ca. 2 år siden.

Her får I en bolig med tre gode værelser, to badeværelser, praktisk bryggers og en stor, åben opholdsafdeling, som danner en naturlig ramme om hverdagen. Planløsningen er både enkel, funktionel og familievenlig, og boligen fremstår indbydende og moderne i sit udtryk.

Husets naturlige samlingspunkt er det store opholdsrum, hvor køkken og stue ligger i åben forbindelse. Her er der god plads til både spisebord, sofagruppe og familiens daglige aktiviteter. Køkkenet er et flot Invita-køkken fra ca. 2024, og den åbne løsning skaber en god sammenhæng mellem madlavning og ophold.

I forbindelse med renoveringen for ca. 2 år siden blev huset løftet markant med blandt andet nye hoveddøre, nye lofter med spots, filt på væggene, nye gulve samt nyetableret gulvvarme i hele huset med undtagelse af badeværelserne. Det giver en behagelig og ensartet komfort gennem boligen og understreger det moderne udtryk.

Boligen byder på tre regulære værelser, som giver gode muligheder for børneværelser, soveværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et praktisk bryggers samt hele to badeværelser, som gør hverdagen ekstra funktionel – særligt for familien, hvor flere skal ud ad døren samtidig.

Udvendigt får I desuden carport, skur og udhus, ligesom boligen på havesiden har overdækket areal samt drivhus. Her er gode rammer om både hverdag, opbevaring og udeliv.

Hørbakken 5 er kort sagt en bolig, hvor både planløsning, komfort og modernisering går op i en højere enhed. Her får I 137 veldisponerede m² i ét plan, et nyere køkken, gulvvarme i størstedelen af huset, tre gode værelser og to badeværelser, alt sammen samlet i en bolig, der er klar til at danne rammen om mange gode år fremover.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

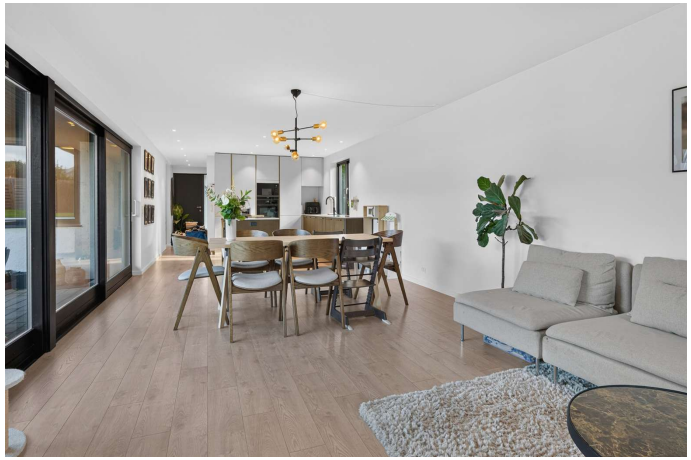
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026



Stue



Stue



Stue



Entré



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026



Værelse



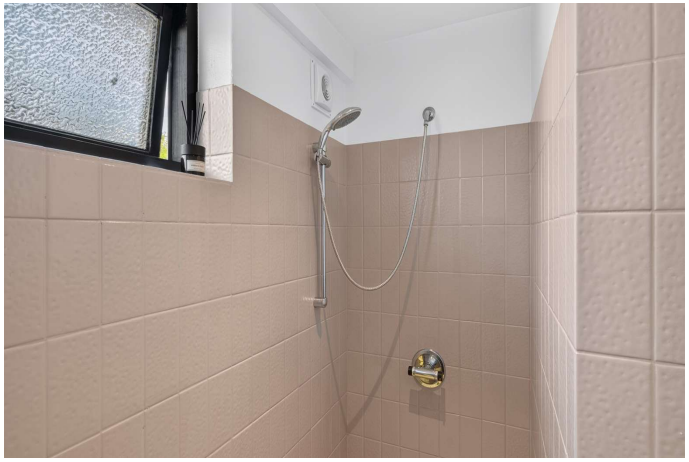
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026



Bryggers



Entré



Facade



Facade



Facade



Facade

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Facade



Facade

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

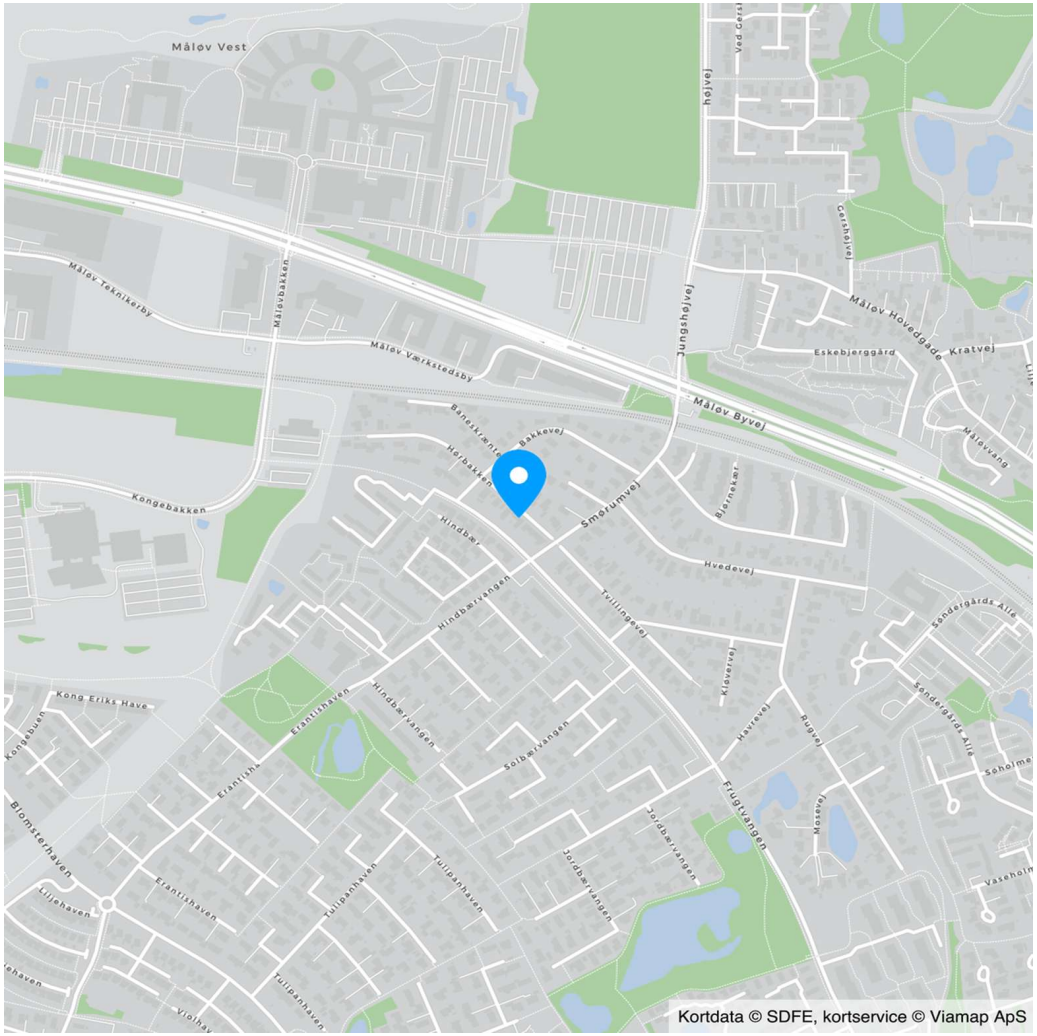
Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	4ol Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2143757
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.914.000
Grundværdi:	2.686.100
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.131.200
Grundlag for grundskyld:	2.148.880

Arealer**

Grundareal:	701 m^2
Boligareal i alt:	137 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m^2
Udhus:	8 m^2

** 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: 22.08.1975 - Dok om grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg, samt udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan B1-48 - Smørumvang
Lokalplan 050101 - 05.01.01 - Boligområde i Smørumvang

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

Tilgår

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police foreligger ikke - Dækning er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 1.972 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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 D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Hørbakken 5, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426192
Ejerudgift/md.: kr. 3.744

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.969
Grundskyld	kr.	18.910
Renovation	kr.	4.500
Grundejerforening	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	50
Husforsikring	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.929

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	5.839.150

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.476 md. / 389.717 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.016 md. / 312.198 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 4.075.000
Nr. 4: hovedstol kr. 779.000
Nr. 5: hovedstol kr. 0

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Hørbakken Torben Vestergaard
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.