



REAL

Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	9.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.213	Grund m2	814
Byggear	2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23425045**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

REAL

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: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Luksus villa med 240 m2 under tag, indeholder:

- Stor møblerbar entre
- God planløsning med separat børne- og forældreafdeling

Børneafdeling:

- Fordelingsgang
- 2 soveværelser
- Brusebadeværelse

Forældreafdeling

- Stort soveværelse
- Skabsgang
- Badeværelse med både brus

- Lækkert kvalitetskøkken med viktualierum
- Stort alrum med loft til kip
- Stor opholdsstue med loft til kip og udgang til overdækket terrasse
- Integreret dobbelt garage
- Stort bryggers med vaskemaskine og tørretumbler
- Velanlagt have med flere terrasser og hyggelokke

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: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026

Luksus villa med 240 m2 under tag, 180 m2 bolig med ligeledes indbygget luksus garage på 60 m2 - opført i 2020.

Super lækker nyere opført villa med et væld af flotte detaljer, heriblandt sildebensgulve i hele huset og en gennemtænkt planløsning. Ejendommen er opført i nøje udvalgte kvalitetsmaterialer, hvor genindvindings-anlæg og gulvvarme i hele huset inkl. garagen er at betragte som en selvfølge.

Ejendommen indeholder:

Stor møblerbar entre. Lækkert kvalitetskøkken med loft-til-kip og ovenlysvinduer. Quooker og hårde hvidevarer i topkvalitet. For ikke at tale om den ekstraordinære Dekton bordplade. Herudover stort viktualierum.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsstuen, adskilt af indbygget biopejs, hvor der er plads til hele den store familie, og udgang til lækker indbygget overdækket terrasse.

Huset er konstrueret med loft til kip i både køkken/alrum og opholdsstue. Store glaspartier er endvidere med til at sikre et godt lysindfald i disse centrale rum.

Separat forældreafdeling, bestående af stort soveværelse, skabsgang og lækkert badeværelse med mange flotte detaljer. Børneafdeling med to soveværelser og brusebadeværelse. Alle husets soveværelser, har nordvendte vinduer, for at sikre en køligere rumtemperatur i de varme perioder. Stort arbejdsværelse/kontor (eller yderligere et børneværelse). Integreret dobbelt garage med eldrejet port. Stort bryggers med vaskemaskine og tørretumbler.

Materialevalget er harmonisk afstemt, således at der gennem hele huset er holdt en "rød snor", med god sammenhæng mellem klinker, gulvbelægning og farvevalg etc.

Haven er velanlagt og byder foruden den overdækket terrasse på stor sydvendt terrasse i norsk skiffer belægning med brostenskant, beliggende i husets læhjørne.

Alt i alt en gennemført ejendom som matcher den kvalitetsbevidste køber!!

Området:

Ejendommen er beliggende på lukket villavej i nyere opført villaområde, med adgang til Smørum gode stisystemer. Gåafstand til Netto, børneinstitution, naturrige omgivelser, ligesom der er busstoppested, inden for få hundrede meters afstand. Smørumscenret, Smørum idrætsforening, Boesagerskolen samt Smørum Golfklub, er kun en cykeltur væk. Der er ligeledes kort afstand til motorvejsnettet, hvorfra København C og Kastrup lufthavn kan nås på ca. 25 minutter.

- Attraktiv planløsning for den store børnefamilie
- Separat forældreafdeling
- Lækkert køkken med mange flotte detaljer
- Stort alrum med plads til hele familien
- Opholdsstue med udgang til overdækket terrasse
- Loft til kip i både køkken/alrum og opholdsstue
- Genindvindings-anlæg
- Gulvvarme i hele huset

Adresse: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

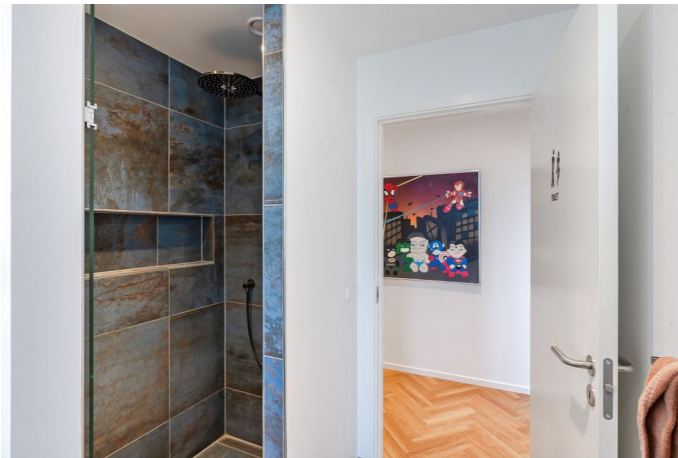
Dato: 30.01.2026



Adresse: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026



Adresse: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026



Adresse: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

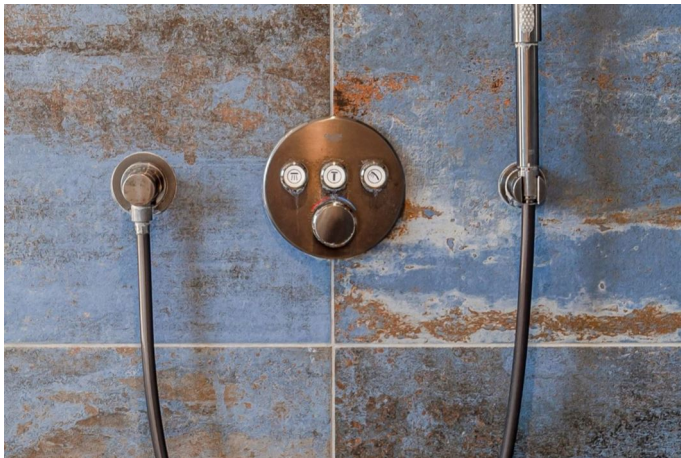
Dato: 30.01.2026



Adresse: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

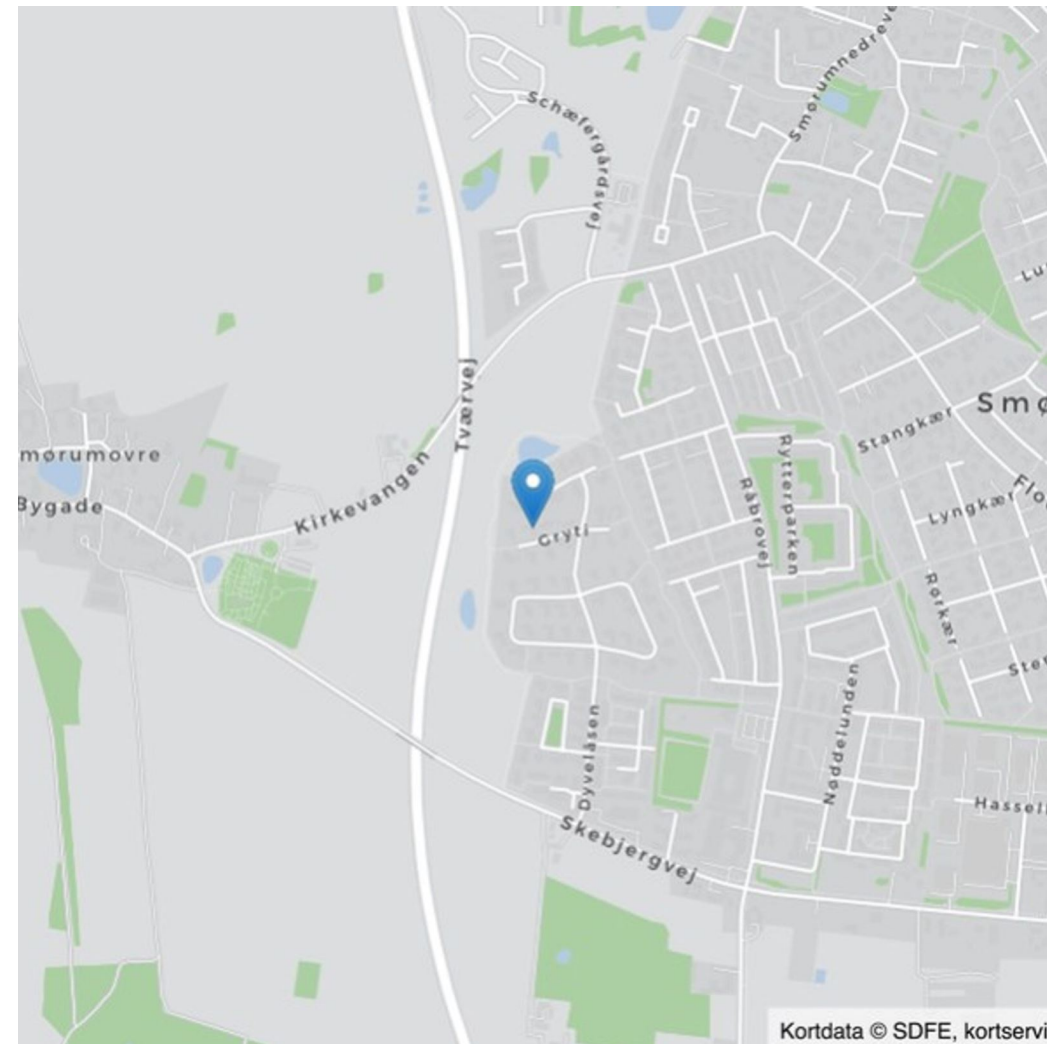
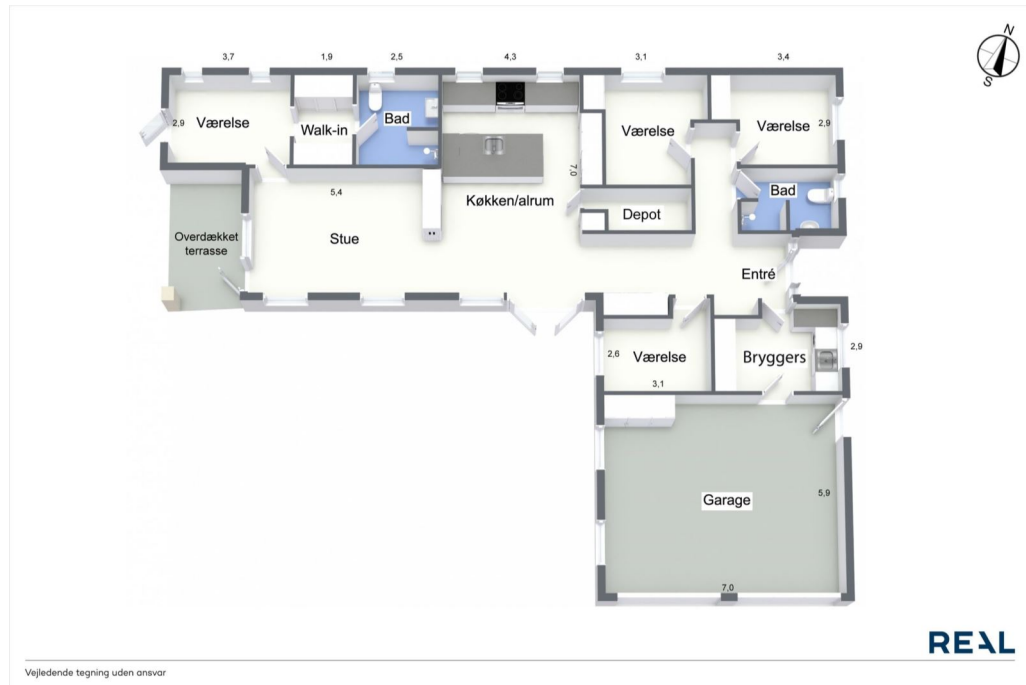
Dato: 30.01.2026



Adresse: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026



Adresse: Gryti 11, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	15 bb Smørumovre By, Smørum
BFE-nr.:	100115711
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Arealer*

Grundareal:	814 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	60 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 Boligbebyggelse ved Dyvelåsen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.11.2017 lbnr. 1009338018 Filnavn:
4e03c29a-2bd5-411c-bfe0-a29396ddb1b
Nr. 3 lyst d. 06.01.2022 lbnr. 1013538561 Filnavn:
7262bfd0-56a4-4cc0-bc16-ff852c373fe0

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.420.000 kr.
Grundværdi:	2.512.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.936.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.009.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: 2020, Elkogeplade: Siemens 2020, Indbygningsovn: Siemens 2020, Kombiovn: Siemens 2020, Fryseskab: Siemens
2020, Køleskab: Siemens 2020, Opvaskemaskine: Miele 2020, Vaskemaskine: Siemens 2020, Tørretumbler: Siemens 2020,
Vinkøleskab: 2020
Quooker medfølger i handlen
Ladestander medfølger ikke i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - Topdanmark A/S Privat
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.127 Forbrug: 7,43 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2020.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Gryti 11, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.274	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.695.000
Grundskyld	kr.	17.684	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring	kr.	4.944	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.050
Renovation	kr.	5.377	I alt	kr.	9.765.799
Grundejerforening	kr.	4.200	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.	80			
Ejerudgift i alt 1 år		62.559			

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: 485.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.882 md./ 622.588 år Netto **ekskl.** ejerudgift 42.134 md./ 505.609 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: 29.01.2026
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: Gryti 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 23425045
Ejerudgift/md.: kr. 5.213

Dato: 30.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Gryderne / Formand Tom Schliemann

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