

Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**174**
Kontant	**6.999.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.344**	Grund m^2	**800**
Byggeår	**1964**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **220RMH00325**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 21480618 / www.realmaeglerne.dk/hedehusene

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
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: Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.999.000

Sagsnr.: 220RMH00325
Ejerudgift/md.: kr. 4.344

Dato: 15.11.2026



Indflytningsklar villa med istandsat kælder, stort anneks og skøn overdækket træterrasse

Her får du en rummelig og indbydende villa på 174 m², hvor der er tænkt på både funktionalitet, komfort og fleksibilitet i hverdagen. Boligen er opført i 1964, men fremstår som et hjem, der er løbende holdt pænt og klar til nye ejere, som ønsker at flytte direkte ind uden at skulle i gang med de store projekter. Med flere gode værelser er huset oplagt til familien, der har brug for plads til både samvær, privatliv og hjemmearbejde.

Et særligt plus ved ejendommen er den store, flotte og istandsatte kælder, som åbner op for mange anvendelsesmuligheder. Her får du ekstra rum, der kan indrettes efter behov, hvad enten det er hobbyrum, aktivitetsrum, gæsteafdeling, opbevaring eller noget helt fjerde. Kælderen tilfører boligen en sjælden fleksibilitet og giver en ekstra dimension til hjemmet, som er svær at finde mange steder.

Udenfor venter endnu flere kvaliteter. Den store overdækkede træterrasse skaber en skøn ramme om udelivet, hvor du kan nyde lange sommeraftener, grille med familie og venner eller finde læ og sidde ude, selv når vejret ikke helt viser sig fra sin bedste side. Her er der plads til afslapning og hyggelige stunder i rolige omgivelser.

Til ejendommen hører desuden et stort anneks/værksted, som giver ekstra plads til den pladskrævende hobby, kreativ udfoldelse eller praktiske projekter. Det er en oplagt løsning for dig, der ønsker et separat rum til værktøj, opbevaring eller måske et multirum med mange anvendelsesmuligheder.

Beliggenheden er også et stærkt kort. Her bor du tæt på indkøb, skole og offentlig transport, hvilket gør dagligdagen både nem og bekvem. Alt det nødvendige er inden for rækkevidde, og samtidig får du en bolig med god plads og mange muligheder. En attraktiv ejendom for dig, der ønsker en indflytningsklar villa med ekstra plads, solid funktionalitet og en beliggenhed, der gør hverdagen let at få til at hænge sammen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.999.000

Sagsnr.: 220RMH00325
Ejerudgift/md.: kr. 4.344

Dato: 15.11.2026



Stue



Køkken



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.999.000

Sagsnr.: 220RMH00325
Ejerudgift/md.: kr. 4.344

Dato: 15.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

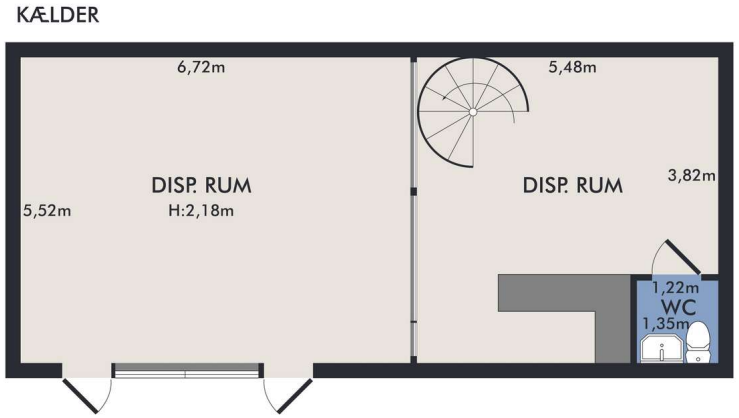
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.999.000

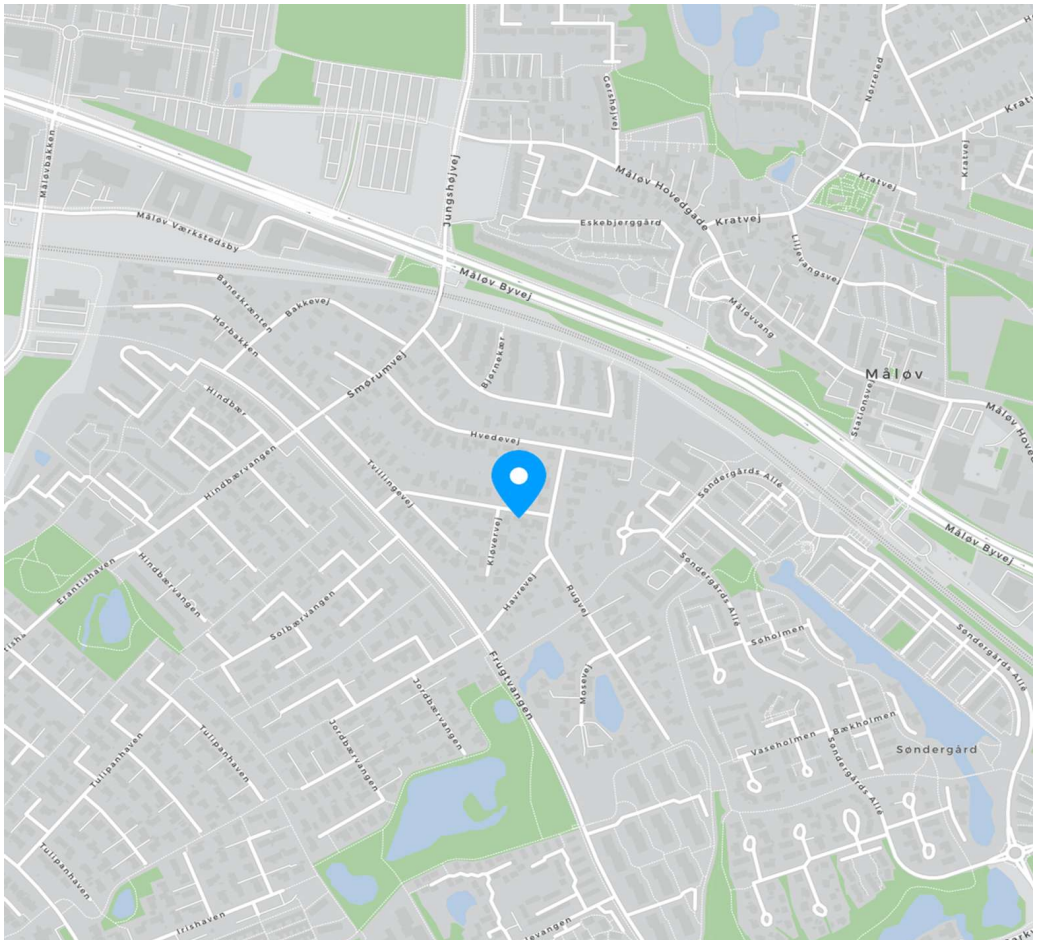
Sagsnr.: 220RMH00325
Ejerudgift/md.: kr. 4.344

Dato: 15.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.999.000

Sagsnr.: 220RMH00325
Ejerudgift/md.: kr. 4.344

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	4dp Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2143504
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	5.018.000
Grundværdi:	2.817.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.892.800
Grundlag for grundskyld:	2.203.200

Arealer**

Grundareal:	800 m^2
Boligareal i alt:	174 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m^2
Garage:	21 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: 05.12.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

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):

Der henvises til udleveret sælgeroplysningsskema.

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 Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.999.000

Sagsnr.: 220RMH00325
Ejerudgift/md.: kr. 4.344

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police for yderligere vilkår.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.691 Forbrug: 2.306 m3
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS
CVR-nr. 38995197
Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene
Tlf. +4521480618 / 2640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hedehusene

Adresse: Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.999.000

Sagsnr.: 220RMH00325
Ejerudgift/md.: kr. 4.344

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.853
Grundskyld	kr.	19.388
Husforsikring anslået	kr.	7.254
Grundejerforening anslået	kr.	600
Skadedyrsbekæmpelse anslået	kr.	69
Skorstensfejer anslået	kr.	684
Ejendomsbidrag anslået	kr.	4.277
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.126

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.999.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Evt. navneændring hos grundejerforeningen, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	7.043.850

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.206 md. / 470.470 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.408 md. / 376.898 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.
Jyske Bank og andre finansieringsinstitutter

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kløvervej 12, Smørumvang, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 6.999.000	Sagsnr.: 220RMH00325 Ejerudgift/md.: kr. 4.344	Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 2.950.000 Nr. 3: hovedstol kr. 446.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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-