

REAL



Søsum Bygade 10, Søsum, 3670 Veksø Sjælland

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	179
Kontant	5.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.415	Grund m ²	3.335
Byggeår/ombygget	1890/1982	Energimærke	+ F

Sagsnr. **220RMH00290**

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: Søsุม Bygade 10, Søsุม, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 220RMH00290
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 04.06.2026



Boligen der har så mange kvm at næsten kun fantasien sætter grænser

Midt i det åbne landskab i Søsุม ligger denne stemningsfulde ejendom som et roligt åndehul, hvor udsyn, himmel og årstidernes skiften bliver en naturlig del af hverdagen. Her er plads til at trække vejret dybt, lade tankerne vandre og skabe et liv i eget tempo – omgivet af grønne omgivelser, fuglesang og en sjælden fornemmelse af frihed.

Ejendommen er beliggende i landzone på en ca. 3.000 m² stor grund og fremstår som en sjældent rummelig helhed med både bolig, udbygninger og udearealer, der inviterer til langt mere end blot traditionel beboelse. Med ca. 179 m² bolig og mere end 250 m² udhuse, garage og disponible arealer åbner stedet op for et væld af anvendelsesmuligheder – hvad enten drømmen handler om at kombinere bolig og erhverv, udfolde kreative projekter, drive hobbylandbrug eller blot have masser af plads omkring sig.

Her er rammerne for det moderne landliv, hvor funktionalitet og potentiale går hånd i hånd med autenticitet og charme. De solide bygninger vidner om en ejendom med historie og karakter, men også med et klart blik mod fremtiden – klar til at blive formet efter nye behov og visioner. Uanset om ønsket er et aktivt familieliv med plads til leg og udfoldelse, et arbejdsliv tæt på hjemmet eller et fristed med fokus på natur og selvforsyning, giver ejendommen mulighed for at skabe noget helt personligt.

Søsุม Bygade 10 er med andre ord ikke blot en adresse, men et sted hvor idéer kan få rod, og hvor livsprojekter kan vokse – i fredelige omgivelser, men stadig med byen og hverdagens bekvemmeligheder inden for overskuelig afstand.

Kort sagt er her en masse muligheder fra den lille familie med drømmene, til den selvstændige håndværker og helt op til entreprenøren der tænker ud af boksen og skaber noget nyt.

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: Søsum Bygade 10, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 220RMH00290
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 04.06.2026



Køkken



Vaskerum



Køkken



Stue



Værelse



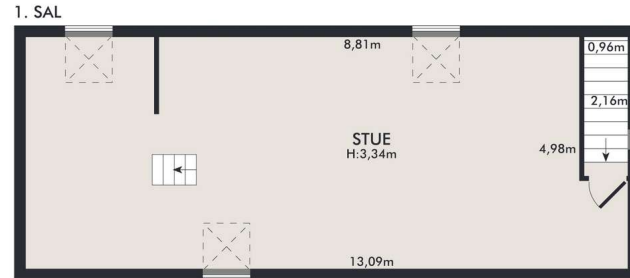
Stue



Adresse: Søsum Bygade 10, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 220RMH00290
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 04.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Søsum Bygade 10, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
 Kontantpris: kr. 5.750.000

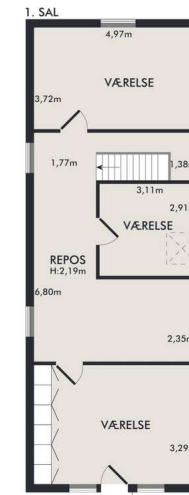
Sagsnr.: 220RMH00290
 Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 04.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Søsum Bygade 10, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 22ORMH00290
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 2a Søsum By, Stenløse
BFE-nr.: 2272056
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1890/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.262.000
Grundværdi: 3.430.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.409.600
Grundlag for grundskyld: 2.744.000

Arealer**

Grundareal: 3.335 m²
Bolgareal i alt: 179 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 97 m²
Garage: 150 m²
Carport: 30 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: 22.09.1936 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 15.01.1958 - Dok om vandværk mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan L-1 - Søsum Landsby
Lokalplan 23 - 2013 - Søsum - bevaring og udvikling

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: Søsum Bygade 10, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 220RMH00290
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 04.06.2026

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:

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 salgsop-
stillingens
ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er
dermed
ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.300 Forbrug: 21.217 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via
forskuds-/
årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne vær-
dier 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.

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.

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

Energimærkning: Energimærke + F

Adresse: Søsum Bygade 10, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 220RMH00290
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	17.389	Kontantpris		5.750.000
Grundskyld	kr.	24.147	Tinglysningsafgift af skødet		36.350
Renovation	kr.	4.000	I alt		5.786.350
Skorstensfejning	kr.	850	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.		
Skadedyrsbekæmpelse anslået	kr.	150			
Husforsikring	kr.	6.448			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.984			

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 31.191 md. / 374.291 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.981 md. / 299.767 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: Søsum Bygade 10, Søsum, 3670 Veksø Sjælland
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 220RMH00290
Ejerudgift/md.: kr. 4.415

Dato: 04.06.2026

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. 1.269.000
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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-