



REAL

Gryti 1, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	9.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.294	Grund m2	842
Byggear	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23425004**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

Luksus villa med over 260 m2 under tag, indeholder:

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

Børneafdeling:

- Fordelingsgang
- 3 soveværelser
- Brusebadeværelse

Forældreafdeling

- Stort soveværelse
- Walk-in
- Badeværelse med både brus og kar

- Lækkert kvalitetskøkken-alrum med kogeø
- Stor opholdsstue med loft til kip
- Dejlig lukket overdækket terrasse som kan åbnes op med foldedøre i begge sider
- Stort bryggers med vaskemaskine og tørretumbler
- Velanlagt have med flere terrasser og hyggekrege
- Stor dobbelt carport

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 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026

Super lækker nyere opført villa med et væld af flotte detaljer, i hele huset og en gennemtænkt planløsning. Ejendommen er opført i nøje udvalgte kvalitetsmaterialer, hvor der selvfølgelig er genindvindings-anlæg og gulvvarme i hele huset.

Ejendommen indeholder:

Stor lys entre. Lækkert kvalitetskøkken med kogeø og hyggelig alkove, loft-til-kip og ovenlysvinduer. Quooker og hårde hvidevarer i topkvalitet.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsstuen og adskilles af en indbygget biopejs. Fra stuen er der udgang til en lækker, overdækket terrasse, som er afskærmet med glasfoldedøre, der kan skydes helt til siden på begge sider, så rummet let kan åbnes op efter behov.

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, walk-in og lækkert badeværelse med mange flotte detaljer. Børneafdeling med tre soveværelser og brusebadeværelse. Alle husets soveværelser, har nordvendte vinduer, for at sikre en køligere rumtemperatur i de varme perioder. Integreret dobbelt carport. 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 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 Smørums gode stisystemer. Gåafstand til Netto, børneinstitution, naturrige omgivelser, ligesom der er busstoppested, inden for få hundrede meters afstand. Smørumscentret, 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
- Carport med plads til 2 biler
- Overdækket terrasse
- Velanlagt have hyggekroge

Adresse: Gryti 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026





Adresse: Gryti 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026





Adresse: Gryti 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026



Adresse: Gryti 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026



Adresse: Gryti 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gryti 1, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 15 au Smørumovre By, Smørum
BFE-nr.: 100115703
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2021

Arealer*

Grundareal: 842 m²
Boligareal i alt: 190 m²
Øvrige arealer:
Integreret Carport: 43 m²
Integreret Udhus: 9 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 36

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.11.2017 lbnr. 1009338018 Filnavn:
4e03c29a-2bd5-411c-bfe0-a29396ddbd1b
Nr. 3 lyst d. 09.03.2022 lbnr. 1013711567 Filnavn:
492ca42b-606c-489a-9f2a-b47ed9e26310

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.298.000 kr.
Grundværdi: 2.539.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.838.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.031.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: (2021), El kogeplade: (2021), Indbygningsovn: (2021), Kombiovn: (2021), Køleskab: (2021); Opvaskemaskine: (2021),
Vaskemaskine: (2021), Tørretumbler: (2021), Dybfryser: (2021)
Quooker medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gryti 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.300 Forbrug: 7,01 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2021, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: Gryti 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.776	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.250.000
Grundskyld	kr.	17.875	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.350
Renovation	kr.	5.520	I alt	kr.	9.318.099
Grundejerforening	kr.	4.200			
Rottebekæmpelse	kr.	161	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		63.531			

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/nettoydelser 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: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.471 md./ 593.646 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.176 md./ 482.110 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: 06.01.2026
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 1, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 23425004
Ejerudgift/md.: kr. 5.294

Dato: 09.01.2026

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	4.107.756	4.097.291	4.095.505	DKK	0	232.448	25,25	3,18			Nej	

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 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