

Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**120**
Kontant	**4.595.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.339**	Grund m^2	**208**
Byggeår	**1987**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **23426176**

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: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000
Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339
Dato: 24.11.2026



Ejendommen indeholder:

- Skøn beliggenhed tæt på dejlig natur
- Eftertragtet børnevenligt område
- Entré og praktisk bryggers
- Flot køkken
- Dejlig lys opholdsstue med flot lysindfald
- 3 gode værelser, hvor det ene oprindeligt har været 2 værelser og nemt kan reetableres, så der er 4
- Badeværelse samt gæstetoilet
- Lukket og velanlagt have med flisebelagt terrasse
- Garage og p-plads på egen grund

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: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum	Sagsnr.: 23426176	Dato: 24.11.2026
Kontantpris: kr. 4.595.000	Ejerudgift/md.: kr. 3.339	

Velbeliggende rækkehus med egen indkørsel og garage

Velkommen til dette dejlige rækkehus beliggende i det eftertragtede boligområde Hyldekær. Ejendommen er centralt placeret i forhold til alle hverdagens fornødenheder, institutioner, skoler, off. transport, idrætsfaciliteter og en dejlig Golfklub. København C kan nås på kun 25. min. Dette skønne rækkehus henvender sig perfekt til børnefamilien, som ønsker at bo centralt.

Huset har løbende fået udskiftet vinduer og døre til lavenergi, de fleste i 2022 og 2023.

Ejendommen indeholder:
En dejlig lys entre med trappe til 1. sal og mulighed for opbevaring af overtøjet i det indbyggede skab. På højre hånd finder man husets gæstetoilet og for enden af entreen kommer man ind i husets dejlige stue, hvor der er plads til sofa- og spisebordsarrangement. Stuen fremstår lys og indbydende i og med, at den får et flot lysindfald fra de store vinduespartier. Fra stuen er der både adgang til husets vestvendte fliseterrasse på den ene side, samt haven og husets sydøstvendte fliseterrasse til bagtil.
Køkkenet er pænt og velholdt. Det er holdt i lyse elementer med en træbordplade, som giver et rigtig flot indtryk. Fra køkkenet er der adgang til rummeligt bryggers med vaskefaciliteter.

1. sal:
Tre gode værelser, hvor det ene er meget stort og oprindeligt har været 2 værelser. Pænt og nydeligt brusebadeværelse.

Endvidere:
Garage og parkeringsplads på egen grund.

Ejendommen fremstår meget indbydende og vedligeholdt.

- Skøn beliggenhed tæt på dejlig natur
- Eftertragtet børnevenligt område
- Lavenergivinduer og døre
- Mulighed for 4 gode værelser
- Lukket og velanlagt have med flisebelagt terrasse
- Garage og p-plads på egen grund

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: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

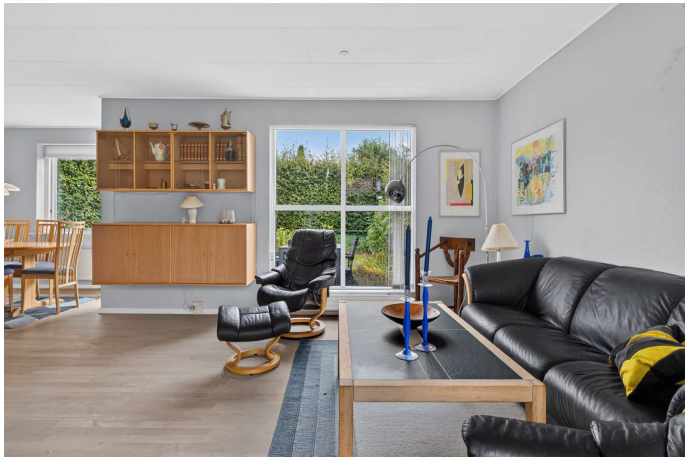
Dato: 24.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken

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: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 24.11.2026



Køkken



Køkken alrum



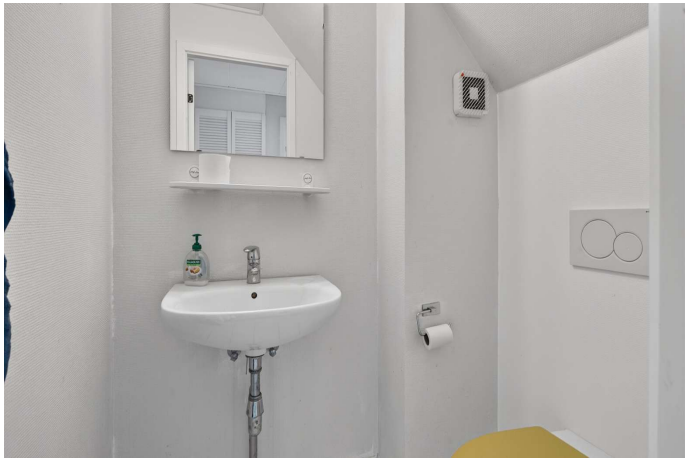
Have



Have



Entré



Toilet

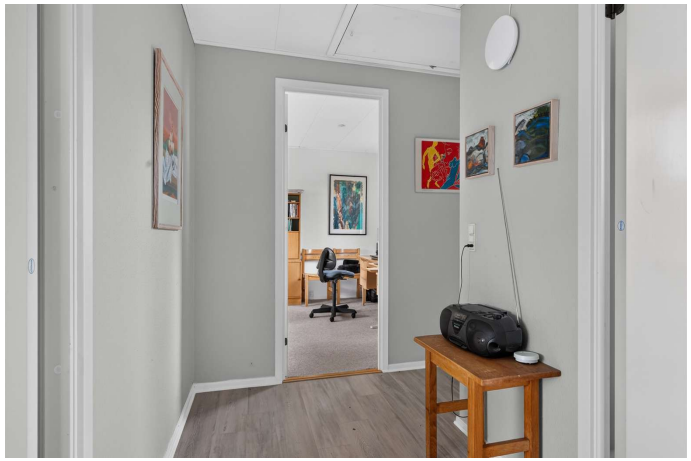
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 24.11.2026



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

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: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 24.11.2026



Bryggers



Terrasse



Facade



Udenomsarealer

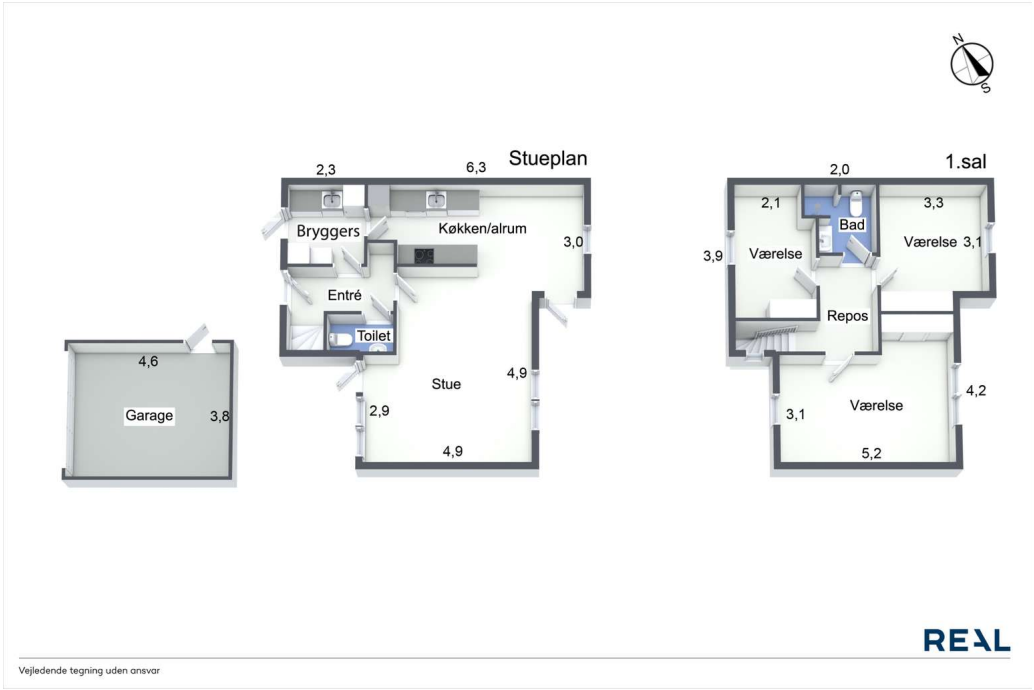
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

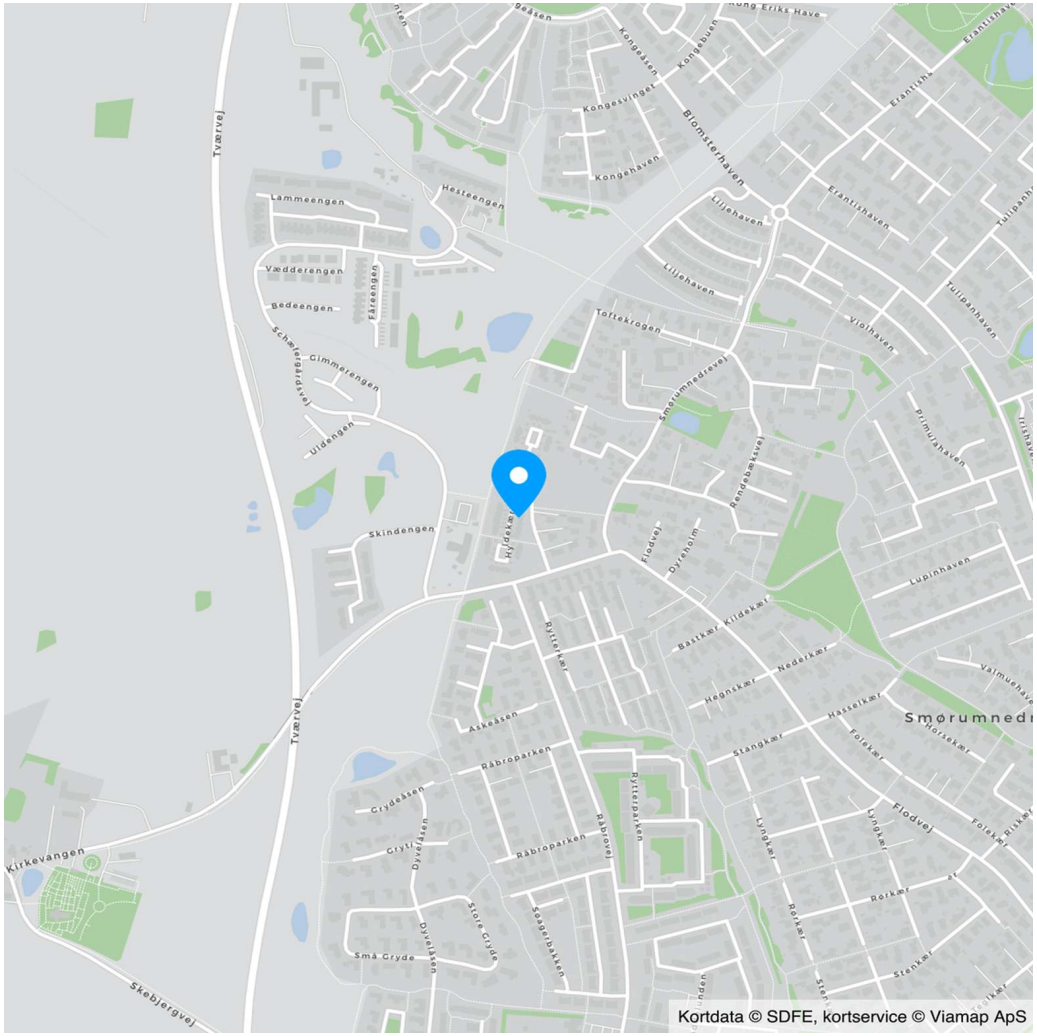
Adresse: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 24.11.2026



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: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	1ba Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2143187
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.376.000
Grundværdi:	1.811.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.700.800
Grundlag for grundskyld:	1.448.800

Arealer**

Grundareal:	208 m^2
Boligareal i alt:	120 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	20 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.

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

Emhætte, Kogeplade (Voss, Induktion), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 13.08.1987 - Dok om grundejerforening mv, samt udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan B2-37 - Langs Råbrovej
Lokalplan 050802 - 05.08.02 - Ryttergården II

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: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
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.: 12.300 Forbrug: 825 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

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: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.774
Grundskyld	kr.	12.749
Renovation	kr.	4.500
Grundejerforening	kr.	4.000
Rottebekæmpelse	kr.	50
Husforsikring	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.074

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Indskud til GF	kr.	500
I alt	kr.	4.632.596

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.769 md. / 309.232 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.643 md. / 247.717 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

Adresse: Hyldekær 41, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426176
Ejerudgift/md.: kr. 3.339

Dato: 24.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 554.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Ryttergården (Hyldekær)
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.