



REAL

Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	5.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.447	Grund m2	766
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **23424292**

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

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: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Flot og indflytningsklar étplansvilla, med tilbagetrukket og ugeneret beliggenhed i det attraktive Smørumvang - Gåafstand til Måløv st.

Ejendommen indeholder:

- Entré og fordelingsgang
- To gode børneværelser
- Nyistandsat forældresoveværelse med stort walk-in closet
- Badeværelse med karbad og gulvvarme
- Badeværelse med bruseniche
- Lækkert nyt og åbent køkken fra 2024, med to nyetableret ovenlysvinduer samt spots
- Stor, åben og lys opholdsstue med store vinduespartier samt udgang til både sydøstvendt og sydvestvendt terrasse.
- Stort bryggers

Flotte sildebensgulve i entré, køkken og opholdsstue.

Ydermere carport, stort udhus samt hyggelig pergola.

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: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026

Skal du bo i det populære Smørumvang, placeret højt og ugeneret, på en særdeles hyggelig og lukket villavej? Med gåafstand til Måløv st. samt adgang til Smørums trygge stisystemer og gåafstand til alle hverdagens fornødenheder? Så er Havrevej 6 den helt rette ejendom for dig og din familie.

Her får du en yderst rolig og børnevenlig beliggenhed på lukket villavej med i alt tolv villaer. Smørums attraktive stisystem, fører dig til Søndergårdssøen, Balsmosesøen, Balsmoseskolen, diverse børneinstitutioner, Smørumcentret, Måløv st. og indkøb i Måløv, helt uden at skulle krydse en vej. Derudover er der ligeledes gå- og cykelafstand til Smørum Idrætspark med et hav af aktive muligheder samt Smørums Golfklub. Skal du nyde naturen? Så kan du udover, at gå en tur rundt om Balsmosen, tage en tur mod Kildedal St. eller hop på cyklen og tag til Måløv Naturpark, Søndersø eller Hareskoven - mulighederne er mange!

Huset fremstår flot og indflytningsklart, med nyistandsat (2024) køkken og stue. Her er der nye lækre sildebensgulve, ny isolering under gulvene, to ovenlysvinduer etableret, spots over det nye køkken, nye lofter, nye vægge og nye stikkontakter.

Ligeledes nyistandsat forældresoveværelse med stort nyetableret walk-in closet. Nyt gulvtæppe, nye vægge, nye lofter, og nye stikkontakter.

Nye indvendige døre i hele huset.

Decratag fra 2007.

Der er etableret fibernet på ejendommen.

NB! Ingen olietank, denne er fjernet.

- Indflytningsklar etplansvilla i det attraktive Smørumvang
- Gåafstand til stort set alt, heriblandt Måløv st.
- Nyistandsat køkken og opholdsstue samt forældresoveværelse med walk-in
- To badeværelser
- Tag fra 2007
- Ingen olietank

Adresse: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026



Carport



Facade



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken



Køkken alrum

Adresse: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026



Køkken



Køkken alrum



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026



Entre



Værelse



Værelse



Walkin closet



Værelse



Badeværelse

Adresse: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Bryggers



Facade



Terrasse



Terrasse

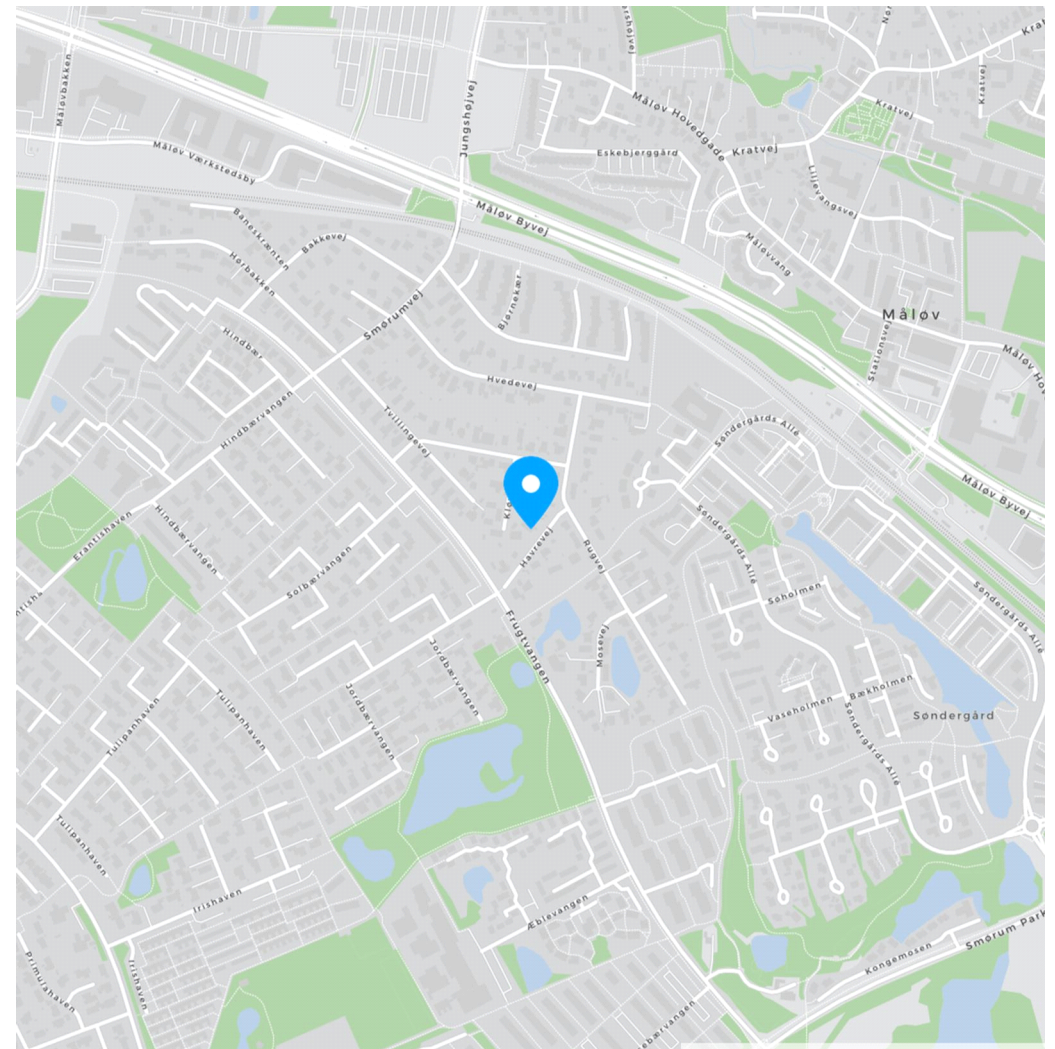
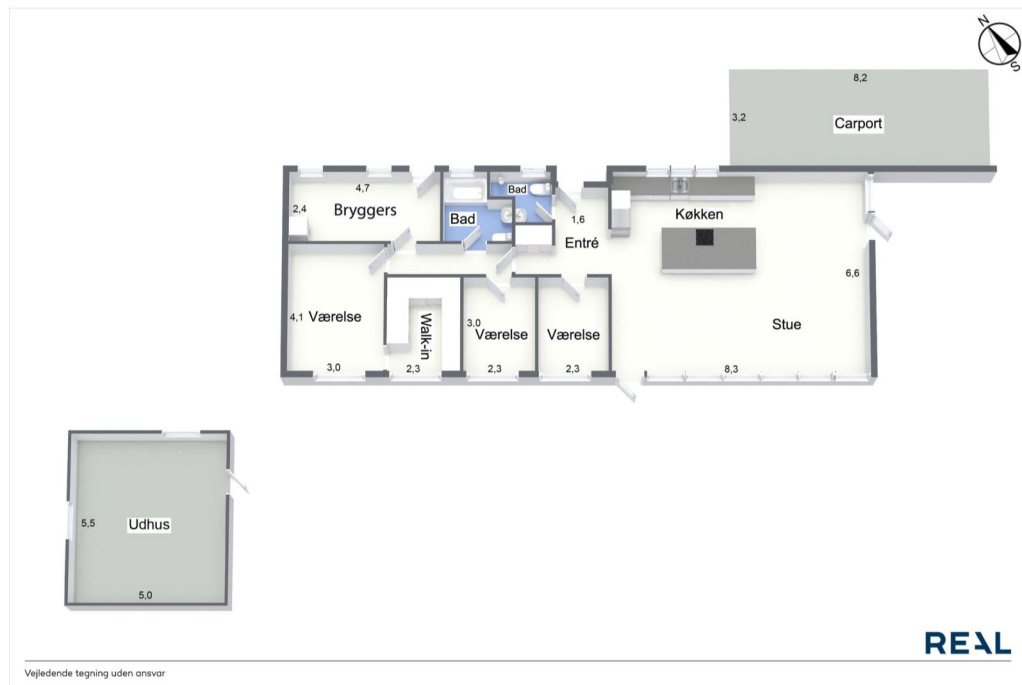


Have

Adresse: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026



Adresse: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 4 nØ Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2143748
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1973

Arealer*

Grundareal: 766 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Carport: 28 m²
Udhus: 32 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.000.000 kr.
Grundværdi: 2.734.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.200.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.187.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 050101

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.11.1937 lbnr. 8345-06 Tillægstekst Dok om pumpelag boring vandets
indhold mm, Vedr 4GP Filnavn: 6_F_156
Nr. 2 lyst d. 29.03.1952 lbnr. 5751-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 6_N_388
Nr. 3 lyst d. 13.08.1954 lbnr. 21668-06 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 6_N_388

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Siemens (2024), El kogeplade: Siemens (2024), Indbygningsovn: Siemens (2024), Køle/fryseskab: Bosch, Køleskab:
Liebherr (2025), Opvaskemaskine: Siemens (2024), Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: Whirlpool
Skabe i walk-in og gangen medfølger
Vaskemaskine mangler plastik front
Ladestander medfølger ikke i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 12.841 Forbrug: m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers samlede årsudgift til naturgas for 2025 var kr. 12.841,21.

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

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. 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 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.



Adresse: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.320	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	19.247	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	13.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr.	4.277			
Grundejerforening	kr.	250	I alt	kr.	5.738.800
Rottebekæmpelse	kr.	70	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.		

Ejerudgift i alt 1 år 53.364

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.538 md./ 366.462 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.800 md./ 297.601 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: 26.01.2026
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: Havrevej 6, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 23424292
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 28.01.2026

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	2.756.000	2.894.760	2.842.736	DKK	3,56	129.113	27,00	3,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Smørumvang

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