



REAL

Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.431	Grund m2	932
Byggear	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **23425095**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

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

Salgsopstilling

Formularens 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: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart hus med 172 m2 under tag, med nye lavenergivinduer og gavlfacader fra 2024 - kun 700 meter fra Måløv st.

Huset indeholder:

- Stort og pænt bryggers med sorte klinker, god skabsplads og fine vaskefaciliteter
- Flot badeværelse i Svane møbler, med gulvvarme og lækre ovenlysvinduer, etableret i 2017, hvor rummet samtidig blev gjort større
- Åbent og indbydende Vordingborg køkken fra 2015, i hvide grebsfrie elementer
- Stor og lys opholdsstue med gulv-til-loft vinduesfacader
- Hyggelig udestue på 24 m2

På 1. sal:

- 3 gode værelser
- Mindre disponibelt rum, som anvendes som walk-in closet, hvor det også vil være muligt at etablere et ekstra badeværelse

Herudover en god muret garage på 24 m2.

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: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025

Velkommen til Hvedevej 2, en flot og indflytningsklar ejendom med hele 172 m² under tag i det attraktive Smørumvang. I et dejligt villakvarter, hvor du via stier, kun har 700 meter til Måløv st. Ikke meget længere er der til Meny, Netto, Puregym, Måløv Naturpark samt cafeer og Take-Aways i Måløv. Og endnu kortere er der til det hyggelige område omkring Søndergårds søen. Der er samtidig kort afstand til Smørums utrolig gode stisystem, som hurtigt fører dig til skole, børneinstitution og idrætsfaciliteter samt Smørum Golfklub.

De 172 m² under tag, består af 124 m² bolig, 24 m² udestue samt 24 m² muret garage.

Huset fremstår flot, lyst og indflytningsklart. I slutningen af 2024 blev alle husets vinduer udskiftet til lavenergivinduer, ligesom husets to gavlfacader blev istandsat. I 2015 blev køkkenet sat op og i 2017 blev badeværelse etableret.

Ejendommens store grund på 932 m², byder på mulighed for adskillelige udfoldelsesmuligheder.

Fra både stue og udestue kan turen nemt fortsætte ud under åben himmel. Med orientering mod sydvest ligger nemlig selve haven, som naturligvis er udsmykket med solrige terrassearealer, drivhus og smuk beplantning. Derudover findes også et rigtig hyggeligt gårdmiljø mod sydøst, hvorfra der også er adgang til ejendommens garage.

- Indflytningsklare 172 m² under tag
- Lavenergivinduer og gavlfacader fra 2024
- Dejlig stor og lys udestue
- Muret garage
- Beliggende i gåafstand til Måløv station (700 meter)

Adresse: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025



Facade



Bryggers



Stue



Garage



Facade



Facade

Adresse: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025



Facade



Have



Have

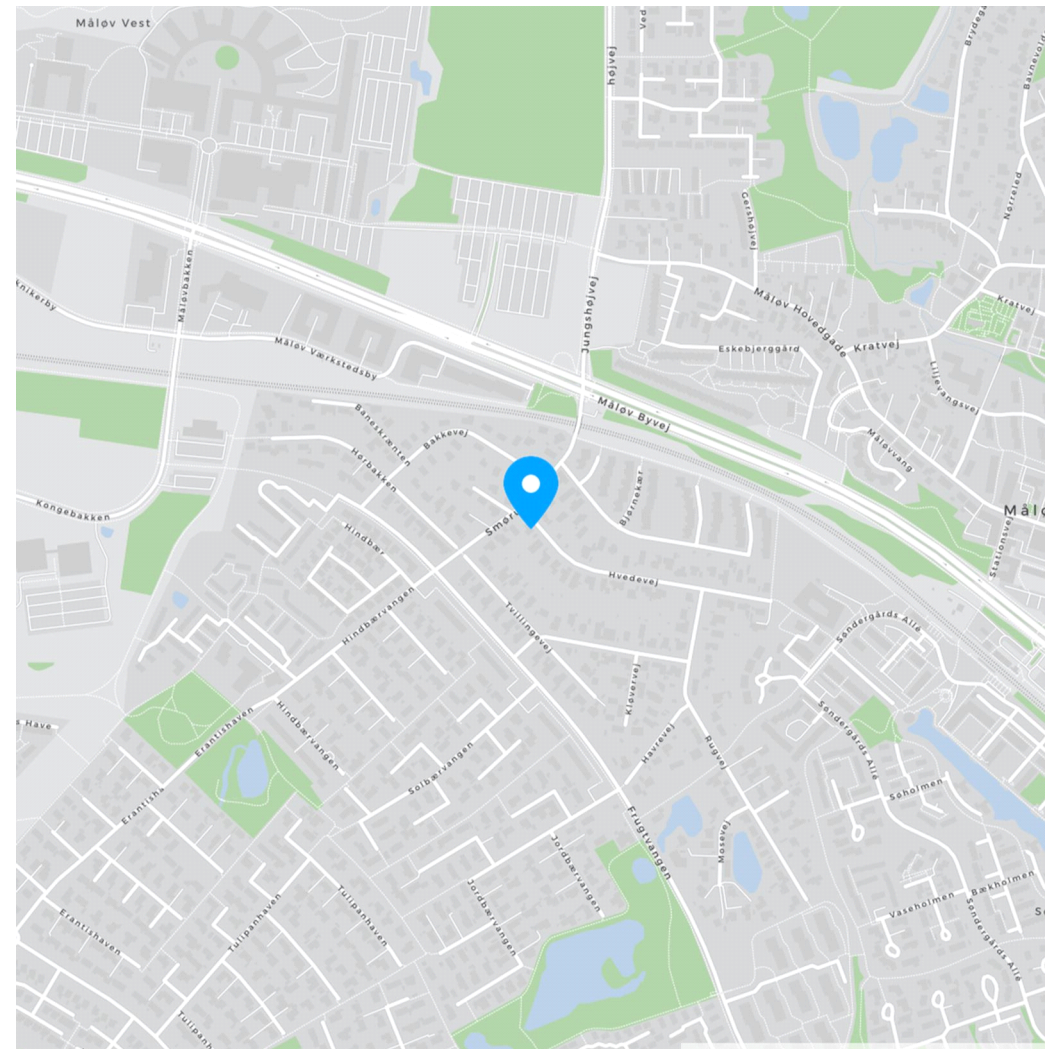


Stue

Adresse: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025



Adresse: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	4 n Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2143398
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.156.000 kr.
Grundværdi:	2.777.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.524.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.221.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	932 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	41 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	24 m ²
Garage:	24 m ²
Udhus:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

05.01.01 - Boligområde i Smørumvang

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. 29.11.1945 lbnr. 10598-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 6_N_333

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(Progress), Elinduktionskogeplade(Siemens), Indbygningsovn(Siemens), Køle/fryseskab(Progress), Vaskemaskine(LG),
Tørretumbler(LG)

Ladestander medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 1.910,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.876	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	19.550	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.898
Husforsikring	kr.	3.825	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	4.532.748
Grundejerforening	kr.	250	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	109			
Ejerudgift i alt 1 år		41.168			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.266 md./ 291.190 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.421 md./ 233.048 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 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: 31.08.2025
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: Hvedevej 2, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23425095
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 01.09.2025

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	2.878.359	3.038.771	2.905.675	DKK	2,42	160.678	29,25	3,05			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