

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: Mosevej 4B, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 70000223
Ejerudgift/md.: kr. 7.499

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Ejendommen har netop frem til medio 2024 gennemgået en større ombygning, hvor der er lagt helt nye massive sildebensparketgulve i stueetagen. Herudover er størstedelen af huset blevet malet indvendigt.

Det er ikke alene det elegante udtryk og de utallige detaljer og finesser, hvormed denne villa i Smørum er udført, man bider mærke i. Det er også den fremragende beliggenhed, de gode materialer og den spændende have, hvor især den lille sø bidrager til den markante æstetik. Det hele bindes sammen af den gennemførte arkitektur, hvor træhusets facade er udført i mahogni, mens det indre især kendetegnes af smukke lysindfald.

Et godt førstehåndsindtryk

Ejendommen ligger for enden af en blind vej, og allerede fra indkørslen er det tydeligt, at der er lagt mange overvejelser i villaens udseende og funktionalitet, da den blev opført i 2006. De mørke træpaneler står skarpt til tagpaptaget med profillister. Taget er gjort i to adskilte sektioner, og store rytterlys og enorme, velplacerede vinduespartier, mest bemærkelsesværdigt gavlen, understreger den gennemarbejdede arkitektur.

Inden døre centrerer hjemmet sig omkring det imponerende opholdsrum, hvor stue, alrum og køkken er arrangeret i forening. Den sublime loftshøjde tillader, at man har etableret endnu en stue i førstesalsniveau med åben etageadskillelse til begge sider, mens de forømtalte vinduer i gavlen og rytterlyset sørger for, at et fortræffeligt lysindfald fylder hele rummet.

Velkomponeret ned til mindste detalje

Køkkenet er placeret klos op ad alrummet. Det fremstår med et moderne, enkelt design i form af hvide, glatte fronter og sorte granit bordplader, der yderligere ledsages af hårde hvidevarer fra Miele. På gulvet er der lagt fine, lyse klinker, der fortsætter videre i alrummet, inden et fornemt plankegulv tager over i stuen. Mellem stuens to sektioner er der en tosidet pejs. Det særegne opholdsrum fuldendes af den hævede stue, der kan tjene til et væld af forskellige funktioner.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Wøhlk

Adresse: Mosevej 4B, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 70000223
Ejerudgift/md.: kr. 7.499

Dato: 29.3.2025

Huset breder sig over ikke færre end 298 kvadratmeter. Foruden det nævnte opholdsrum er planløsningen tilrettelagt med i alt fem værelser, hvoraf det ene er et oplagt forældresoveværelse med walk-through-closet og eget badeværelse. Etagen slutter i bryggerset, der blev ombygget i 2022. I 2022 blev der ligeledes installeret en Kronoterm varmepumpe. Der er også en centralstøvsuger fra Frithiof samt ventilationsanlæg. Førstesalen råder over tre disponible rum. Hele vejen igennem er standarden tårnhøj.

Haven og beliggenheden

Stuen forlænges ud i haven ved en stor træterrasse af ipe. Terrassen er solrig, da den vender mod sydvest. Dækket fortsætter rundt til gavlen, hvor en overdækning og smukke bede med blandt andet rhododendronbuske slår tonen an. Haven består herudover af en græsplæne, mens prikken over i'et sættes af en havepavillon, der står på et trædæk halvt ude i den lille sø, som afgrænser haven mod nord.

Adressen hedder Mosevej 4B, og i forhold til nærområdet er det først og fremmest værd at bemærke, at her er særdeles fredeligt, samtidig med at man er tæt på større omfartsveje og gode forbindelser med offentlig transport. Det er altså nemt at komme til København, uanset om man foretrækker tog eller bil. Derudover kan det fremhæves, at den centrale placering i byen også giver udslag i korte afstande til hverdagens mest brugte faciliteter, herunder blandt andet skole, indkøb og pasningstilbud.

Adresse: Mosevej 4B, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 70000223
Ejerudgift/md.: kr. 7.499

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 4fv Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2143562
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Luft-vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.820.000,00
Grundværdi: 5.099.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.856.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.079.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

AEG køleskab, AEG skabsfryser, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, Thermo emhætte, Miele indbygningsovn m. alm. varmluft og dampfunktion, Miele induktionskogeplade, Miele indbygget kaffemaskine, BWT afkalkningsanlæg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1454 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	353 m ²
-heraf Carport	55 m ²
-heraf Overdækning	68 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	298 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Kommuneplan 2021
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Smørumvang
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Planstrategi 2019 for Egedal Kommune
- Forslag til Planstrategi 2023

Lokalplaner:

- Ejendommen er omfattet af Lokalplan: 05.01.01 - Boligområde i Smørumvang, nr. 050101

Spildevandsplaner:

- Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: A2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
- Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: - Mulighed for udtræden kun for regnvand
- Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: - O

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

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. 05.03.1947 lbnr. 22411-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 6_L_461

Nr. 3 lyst d. 24.11.1965 lbnr. 14588-06 Tillægstekst Dok om fælles adgangsareal mv Filnavn: 6_L_481

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Smørumvang Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Mosevej 4B, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 70000223
Ejerudgift/md.: kr. 7.499

Dato: 29.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.600,00 Forbrug: 8.792 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Luft-vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs og solceller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Adresse: Mosevej 4B, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 70000223
Ejerudgift/md.: kr. 7.499

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 40.065,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 35.897,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 8.415,09	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.557,00	I alt
Grundejerforening	kr. 250,00	
Skorstensfejning	kr. 613,56	
Skadedyr	kr. 189,20	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 89.987,45	

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 63.061 md./ 756.737 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 50.395 md./ 604.739 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: 29.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Mosevej 4B, Smørumvang, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 70000223
Ejerudgift/md.: kr. 7.499

Dato: 29.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,06			0				