Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**174**
Kontant	**5.895.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.706**	Grund m²	**700**
Byggeår/ombygget	**1972/1977**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **23426142**

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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026

Denne velbeliggende ejendom indeholder:

- Entré
- Gæstetoilet
- Flot lyst badeværelse med brus
- Stort moderniceret bryggers
- Soveværelse med egen udgang til haven
- Garderobe rum
- Stort arbejdsværelse eller stue, med udgang til dejlig overdækket terrasse og haven
- Værelse
- Pænt lyst spisekøkken, med mulighed for at åbne til stuen
- Stor vinkelstue med udgang til haven

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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 5.895.000	Sagsnr.: 23426142 Ejerudgift/md.: kr. 4.706	Dato: 14.08.2026

Velkommen til denne velholdte 1-plans villa på 174 kvm!

Ejendommen er beliggende på en rolig vej, med en central placering midt i Smørumnedre. Derudover er der direkte adgang til lukket stisystem, som gør det muligt via gå ben at nå alt lige fra skole, børneinstitution, idrætsfaciliteter, Smørumcentret, Smørum Golfklub til offentlig transport på få minutter. Ejendommen har en god planløsning der lægger op til mange indretningsmuligheder og passer derfor perfekt til familien, som ønsker mere plads.

Ejendommen indeholder: Lys entré med direkte adgang til gæstetoilet, Flot lyst badeværelse med brus, Stort bryggers, garderobe rum, 3 store værelser, hvor der far 2 af dem er udgang til terrasse og haven, Pænt spisekøkken, med oplagt mulighed for at åbne op til stuen, Stor rummelig stue med mange indretningsmuligheder, og som har udgang til både terrasse og haven.

Ydermere medfølger der carport og udhus, samt lækker overdækket terrasse med ovenlys.

- Dejlig sydvendt terrasse og have
- Planløsning med mange indretningsmuligheder!
- Tag fra 2012
- Tæt på skole, børneinstitutioner og gode handlemuligheder
- Tæt på idrætsfaciliteter og Smørum golfklub
- Mulighed for at nå København H på ca. 25 minutter!
- Kun 6 minutters bilkørsel fra den nye Frederiksundsmotorvej

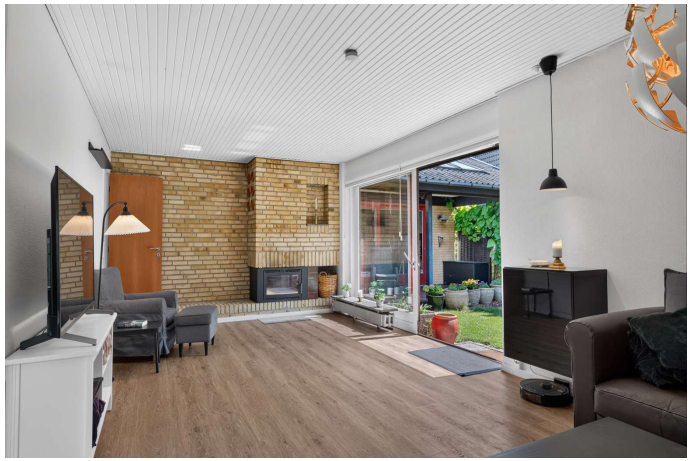
 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026



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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026

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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026

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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026

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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026

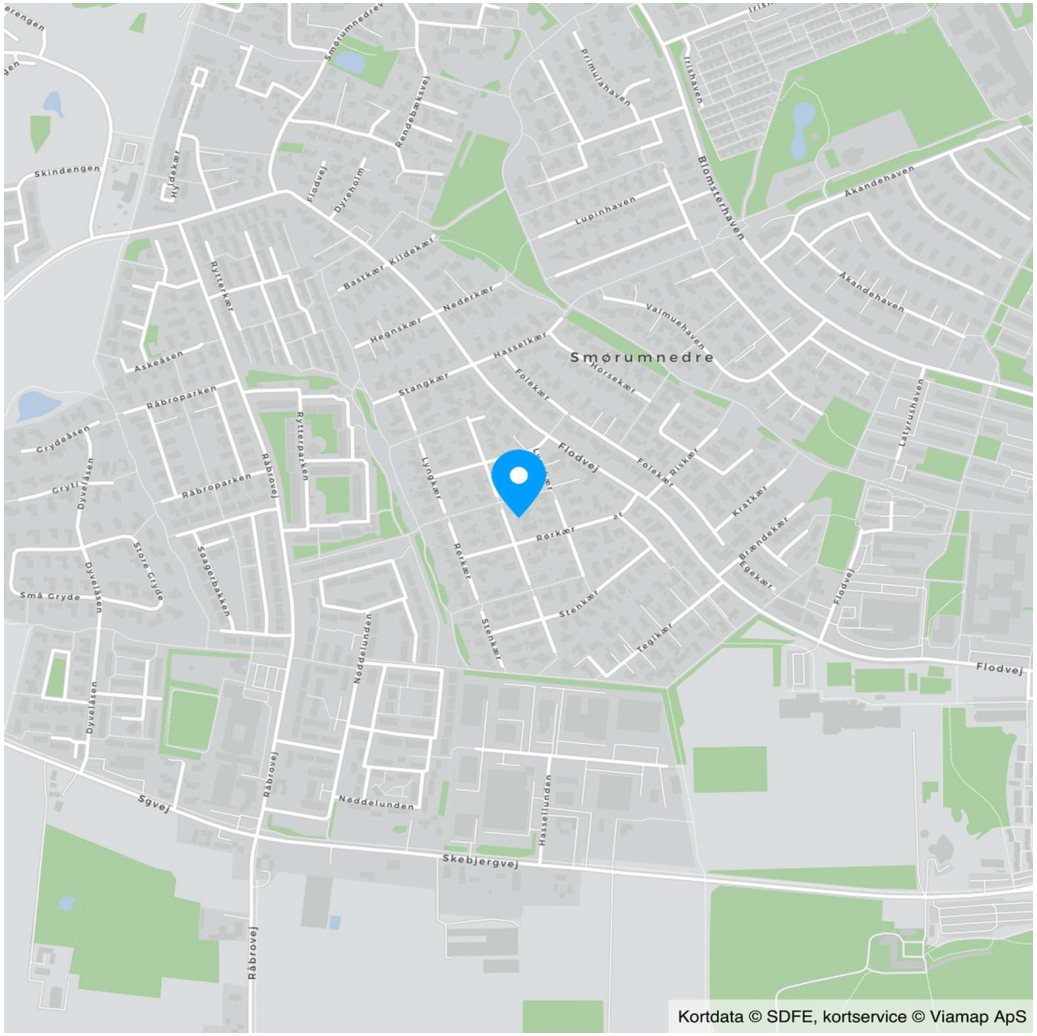
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026



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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	8gd Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2144197
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1972/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.552.000
Grundværdi:	2.983.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.641.600
Grundlag for grundskyld:	2.386.400

Arealer**

Grundareal:	700 m^2
Boligareal i alt:	174 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	9 m^2
Carport:	23 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.03.1965 - akten s. 21 ff Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg og pantsætning, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan B1-49 - Kærene
Lokalplan 051501 - Stangkær

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

Emhætte, Kogeplade (Voss, 2023, Induktion), Køle/fryseskab (Samsung, 2024), Køleskab (Gram, 2020), Opvaskemaskine (Electrolux, 2020), Vaskemaskine (LG, 2020), Tørretumbler (Electrolux, 2020), Skabe i fordelingsgang, gang, og nordøstvendt værelse medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.662 Forbrug: 1.822 m3
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære 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 gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 1 brændeovn 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 brændeovnen 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.

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: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23426142
Ejerudgift/md.: kr. 4.706

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.572
Grundskyld	kr.	21.000
Renovation	kr.	4.277
Skorstensfejerbidrag	kr.	1.192
Grundejerforening	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	71
Husforsikring	kr.	10.356
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.468

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	5.939.750

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.111 md. / 385.332 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.718 md. / 308.613 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: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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

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

Adresse: Rørkær 22, Smørumnedre, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 5.895.000	Sagsnr.: 23426142 Ejerudgift/md.: kr. 4.706	Dato: 14.08.2026

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. 3.008.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Stangkjær
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.