



REAL

Askebjerggårdsvej 21, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	112
Kontant	4.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.870	Grund m ²	114
Byggeår	2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **23426173**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026



Skønt moderne rækkehus i 2 plan og en placering i rolige og naturrige omgivelser

Huset indeholder:

- Rummelig entre
- Gæstebadeværelse
- Bryggers med vaskefaciliteter
- Stor og dejlig lys vinkelstue direkte i forlængelse af køkken
- Dejlig ugeneret fliseterrasse

På 1. sal:

- Tre rigtig gode soveværelser, det ene med altan og det andet med hems
- Stort badeværelse
- Loftrum

Herudover udhus og flisebelagt forhave.

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: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026

Du bydes velkommen indenfor i et yderst velbeliggende rækkehus i et roligt og meget børnevenligt kvarter på en lukket vej. Disse ens udseende rækkehuse er opført i '06 og '07, og byder på utrolig veludnyttede kvadratmeter.

Ejendommen indeholder:

Rækkehuset byder først og fremmest på en stenbelagt "forhave", samt et godt opbevaringsskur. Fra ejendommens rummelige entre, har man videre adgang til bryggers samt gæstetoilet med bruseniche. Ligeledes er der adgang til husets store og lyse køkken-alrum, hvor det flotte køkken ligger i åben forbindelse. Herfra er der udgang til haven, som ligeledes byder på flisebelagt terrasse, hvor solen kan nydes hele dagen og aftenen, da denne vender mod syd. De store vinduespartier giver køkken-alrummet et lækkert lyst indtryk.

1. salen byder på tre rigtig gode soveværelser, hvoraf der i det ene er udgang til altan og i et andet værelse er der hems. Desuden er der stort lækkert badeværelse med bruseniche.

- Meget børnevenligt og roligt kvarter
- Flotte materialevalg i hele huset
- Veludnyttet rækkehus med gode kvadratmeter
- 2 badeværelser samt flot køkken!
- 3 gode soveværelser - ét med hems og ét med altan
- Fjernvarme
- Fri parkering
- Kort afstand til København C

Varmtvandsbeholderen blev udskiftet i 2023.

Området:

Dette dejlige rækkehus er beliggende i ugenerte og naturskønne omgivelser. Askebjerggårdsvej består af 38 rækkehuse, beliggende i et meget børnevenligt kvarter ud til åbne grønne arealer. Området er centralt placeret i forhold til institutioner, skoler, Smørum golfklub, Smørum idrætscenter, Smørum Centeret og offentlig transport som S-tog fra Måløv st. Ligeledes er der kort kørselsafstand til København C.

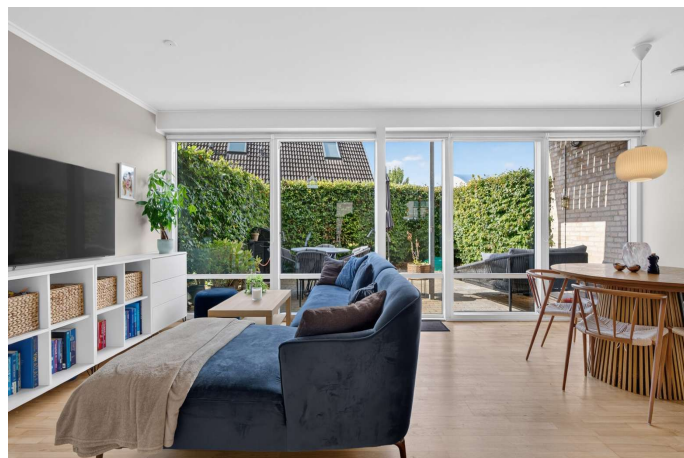
Området har flere gode legepladser samt et utroligt godt stisystem. Børneinstitutionen Hindbærvangen, ligger lige ved bebyggelsen og indeholder både vuggestue og børnehave.

Alt i alt en super lækker ejendom, som bør opleves med egne øjne!

Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

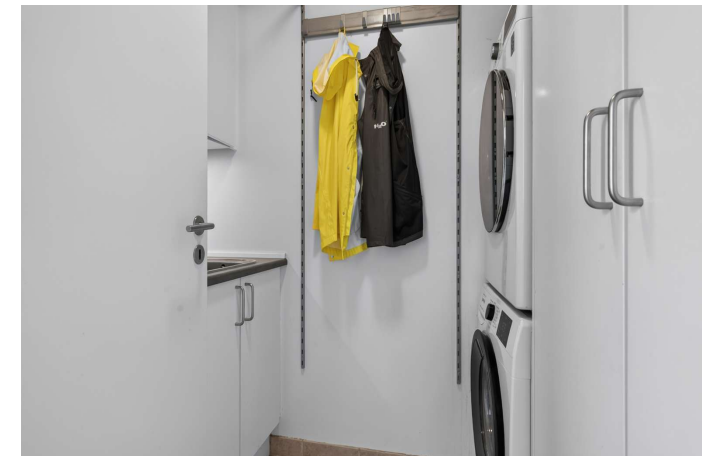
Dato: 26.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026



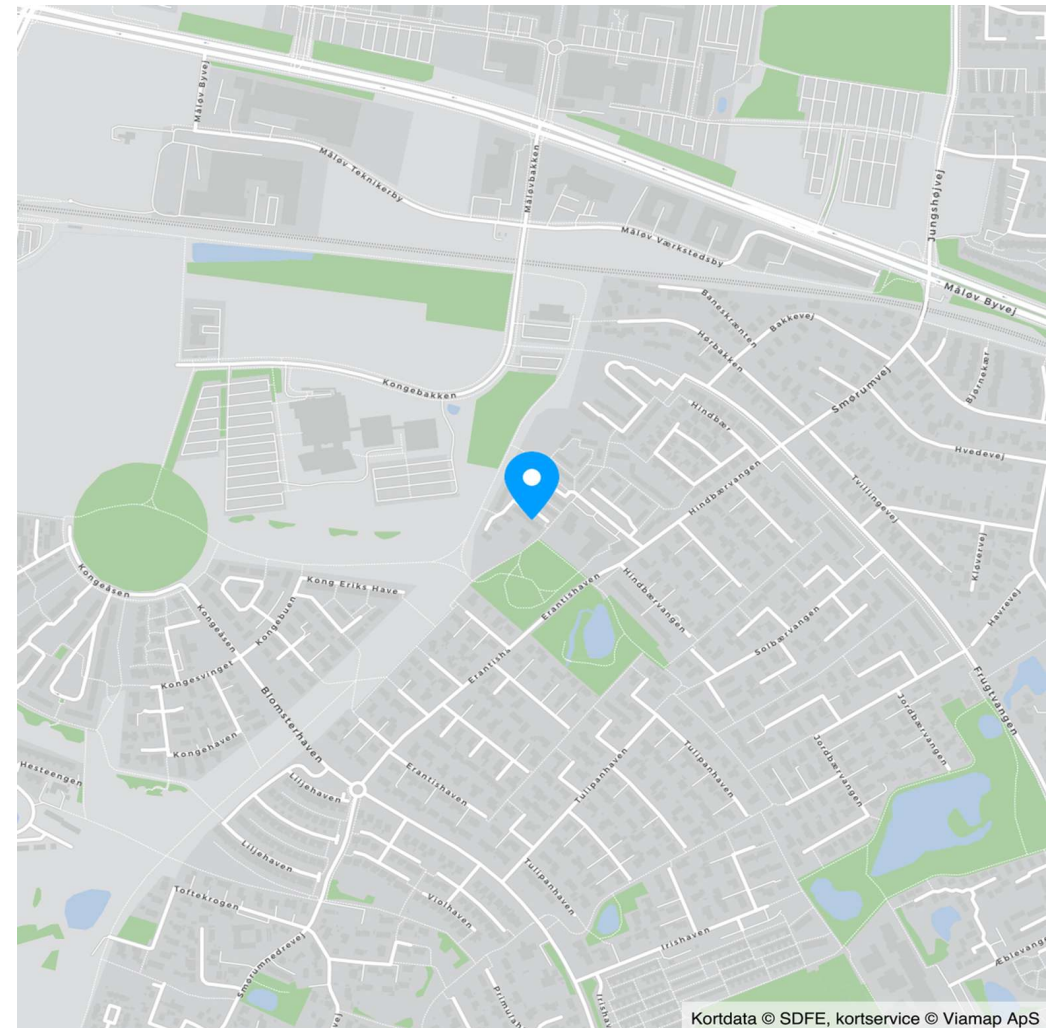
Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026



Plantegning





Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 3fæ Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 9953636
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.620.000
Grundværdi: 1.324.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.896.000
Grundlag for grundskyld: 1.059.200

Arealer**

Grundareal: 114 m²
Boligareal i alt: 112 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 4 m²

** 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: 23.08.2006 - Vedtægter for grundejerforeningen "Askebjerg"

Planer

Kommuneplan B2-9 - Hindbærvangen
Lokalplan 050402 - 05.04.02 - Boligområde ved Hindbærvangen, Askebjerg

Tilbehør:

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

Emhætte (2020), Kogeplade (Siemens, 2007, Keramisk), Ovn (Siemens, 2007), Køle/fryseskab (Siemens, 2007), Opvaskemaskine (Bosch, 2022), Vaskemaskine (Gorenje, 2020), Tørretumbler (LG, 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.957 Forbrug: 7 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.770	Kontantpris	kr.	4.650.000
Grundskyld	kr.	9.321	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Renovation	kr.	4.557	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	4.687.250
Rottebekæmpelse	kr.	73			
Husforsikring	kr.	3.216			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 34.437			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.214 md. / 314.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.000 md. / 252.004 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Adresse: Askebjerggårdsvej 21, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426173
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 26.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.647.000
Nr. 3: hovedstol kr. 61.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

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.

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 grund-

lag, 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.

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 ejendoms handler, 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 erhvervsjendomme 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 ejendoms mægler eller køber fast ejendom.