

REAL



Askeåsen 36, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.283	Grund m2	700
Byggear	1999	Energimærke	B

Sagsnr. **23425093**

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: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Attraktivt Skagenhus på 156 m2 indeholder:

- Gæsteentre med trappe til første sal
- Stort køkken-alrum, åbent til vinkelstue, med plads til hele familien
- Pænt HTH Køkken
- Stort værelse
- Gæstetoilet / Brusebadeværelse
- Bryggers
- Viktualierum

1. sal:

- Repos
- Separat forældreafdeling med walk-in closet
- To børneværelser med loft-til-kip
- Flot badeværelse med både karbad og brusebad

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: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025

Charmerende og velbeliggende Skagenhus i det attraktive Askeåsen - Nyistandsatte facader i 2025 - Opvarmes med fjernvarme

I det fredelige villa kvarter, Askeåsen i Smørum, finder I dette velholdte og meget indbydende Skagenhus, der byder på 156 veldisponerede kvadratmeter, som løbende er blevet vedligeholdt og renoveret.

Harmoni, kvalitet og personlighed er ord, der kendetegner det originale Skagenhus - Alle kender Skagenhusene. De karakteristiske, gulmalede huse, som har deres oprindelse på toppen af Danmark, hvor de to have mødes. her ligger de med marehalmen og klitterne som baggrund, og er et udtalt billede på idyl og romantik. Men Skagenhuse er ikke længere forbeholdt skagboer. I dag bygges de klassiske, traditionsrige Skagenhuse over hele landet, og de er et smukt eksempel på tidløs dansk arkitektur.

Skagenhuse er utroligt robuste og kræver kun et minimum af vedligeholdelse, fordi de primære materialer er mursten og tegl.

Huset indeholder - Stueplan:

Entre med trappe til 1. sal. Pænt HTH køkken, med sprøjtakerede fronter og massiv Merbau-bordplade, samt hårde hvidevarer i børstet stål. Køkkenet ligger i åben forbindelse til alrummet og udgang til terrasse og hyggelige have og fliseterrasse, med en nyere anlagt overdækning. Alrum er åbnet til opholdsstuen, så her er der virkelig plads til hele familien. Nydeligt gæstetoilet / brusebadeværelse. Bryggers med egen indgang og vaskefaciliteter (vaskemaskine/tørretumbler). Viktualierum.

Første sal:

Meget indbydende med loft til kip, blotlagte spær samt flot udsigt fra de to børneværelser via fransk altan. Badeværelse med både karbad og muret bruseniche. Forældresoveværelse med direkte adgang til walk-in closet.

Endvidere:

Dobbelt carport med stort udhus.

Området:

Askeåsen er et stille og lukket kvarter, med et minimum af trafik og dermed særdeles eftertragtet, for specielt børnefamilierne. Her kan man trygt sende sine børn ud og lege.

Foruden en attraktiv adresse, kan man glæde sig over, at der er kort afstand til alle hverdagens fornødenheder, da der i nærområdet ligger flere institutioner, skoler og forskellige indkøbsmuligheder. Offentlig transport (bus) ligger blot et par hundrede meter fra ejendommen, ligesom der også er kort afstand til Danmarks største golfklub, Smørum Golfklub. Er man til sport, vil man sætte pris på nærheden til Smørum Idrætscenter. Desuden er Smørum anlagt med et særskilt cykelsti-system, så man trygt kan sende sine børn afsted på cykel til diverse aktiviteter.

NB! Bemærk det flotte energimærkning 'B', ligesom tilstandsrapport fremstår ganske flot.

- Charmerende Skagenhus på 156 kvadratmeter
- Beliggende i et attraktivt kvarter
- God planløsning med fire gode soveværelser
- Mange flotte detaljer
- Husets facade nyistandsat i 2025
- Solrig have med flere terrasser og hyggekroge
- Dobbelt carport og stort udhus
- Opvarmes med fjernvarme

Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025



Facade



Facade



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Stue



Entre

Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Udsigt



Terrasse



Terrasse

Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025



Terrasse



Have



Terrasse



Have



Facade

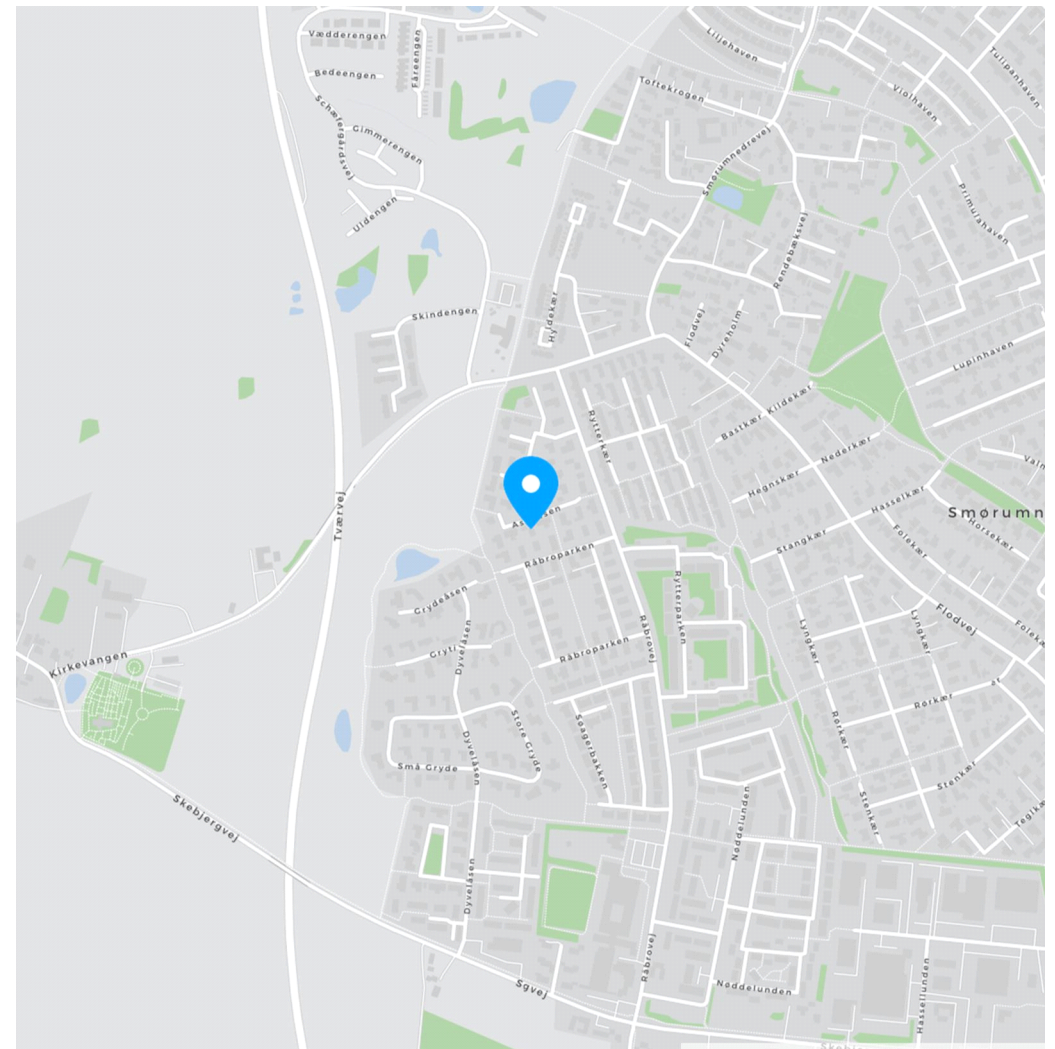


Udenomsarealer

Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025





Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	24 ab Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	8065690
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.234.000 kr.
Grundværdi:	2.193.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.187.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.754.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	59 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	39 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 050906
Lokalplan nr. 050907

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.07.1997 lbnr. 521202-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 6_AG_557

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 13,92 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.355	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	15.439	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.584
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.557	Indskud til grundejerforeningen	kr.	5.000
Grundejerforening	kr.	5.000	I alt	kr.	5.546.434
Rottebekæmpelse	kr.	50			

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

51.401

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.648 md./ 355.776 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.729 md./ 284.744 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: Askeåsen 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23425093
Ejerudgift/md.: kr. 4.283

Dato: 02.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Askeåsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 15.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 08.07.1997

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 08.07.1997 kr. 15.000,-

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 - Beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 grundlag, 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 ejendomsskatte-reformen. 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 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