



REAL

Søagerbakken 35, 2765 Smørum

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
3.195.000
2.739
1991

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

76
3
278
B

Sagsnr. **23425162**

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: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende etplans rækkehus som indeholder:

- To gode værelser
- Dejlig stort køkken/alrum
- Mulighed for parkering i carport
- Dejlig syd/vestvendt baghave
- Eftertragtet beliggenhed
- København C kan nås på under 30 minutter!

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: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025

Nu udbydes dette velbeliggende étplans kædehus. Søagerbakken er et område, som ligger tæt på stort set det hele. Ejendommen henvender sig derfor perfekt til dig, som ønsker at bo i fredelige omgivelser, men stadig tæt på indkøb, skole og busforbindelser.

Rækkehuset indeholder:

Rummelig lys møblerbar entre med klinkegulv. Dejligt lyst køkken og godt bordplads, belagt med lyst praktisk klinkegulv. Køkkenet er i åben forbindelse med stuen, med god mulighed for at indrette sig med spisebord- og sofaarrangement.

Stuen fremstår flot og lys grundet den gode lysgenemgang i huset. Fra stuen er der adgang til dejlig sydvestvendt overdækket terrasse, samt have. Ejendommen byder desuden på to gode værelser med masser af plads, samt et dejligt stort brusebadeværelse med vaskefaciliteter. Ejendommen har en fantastisk smuk forhave, samt skur og en carport med plads til en bil..

Område:

Søagerbakken ligger som tidligere nævnt, centralt placeret i Smørum. De gode lukkede stisystemer fører dig hurtigt ned til Smørum Centeret, hvor der er gode indkøbsmuligheder og caféer. Der er gåafstand til Netto, skole, grøn natur, og kort afstand til golfklub samt idrætspark med en masse aktivitetstilbud. København Centrum kan nås på under 30 minutter.

- Velholdt og velbeliggende etplans rækkehus
- To gode værelser
- Mulighed for at have bil parkeret i carporten
- Dejlig syd/vestvendt have
- Central beliggenhed
- København C kan nås på under 30 minutter!

Adresse: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Have



Køkken alrum

Adresse: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Entre



Entre



Værelse

Adresse: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Stue

Adresse: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025



Facade



Have



Facade

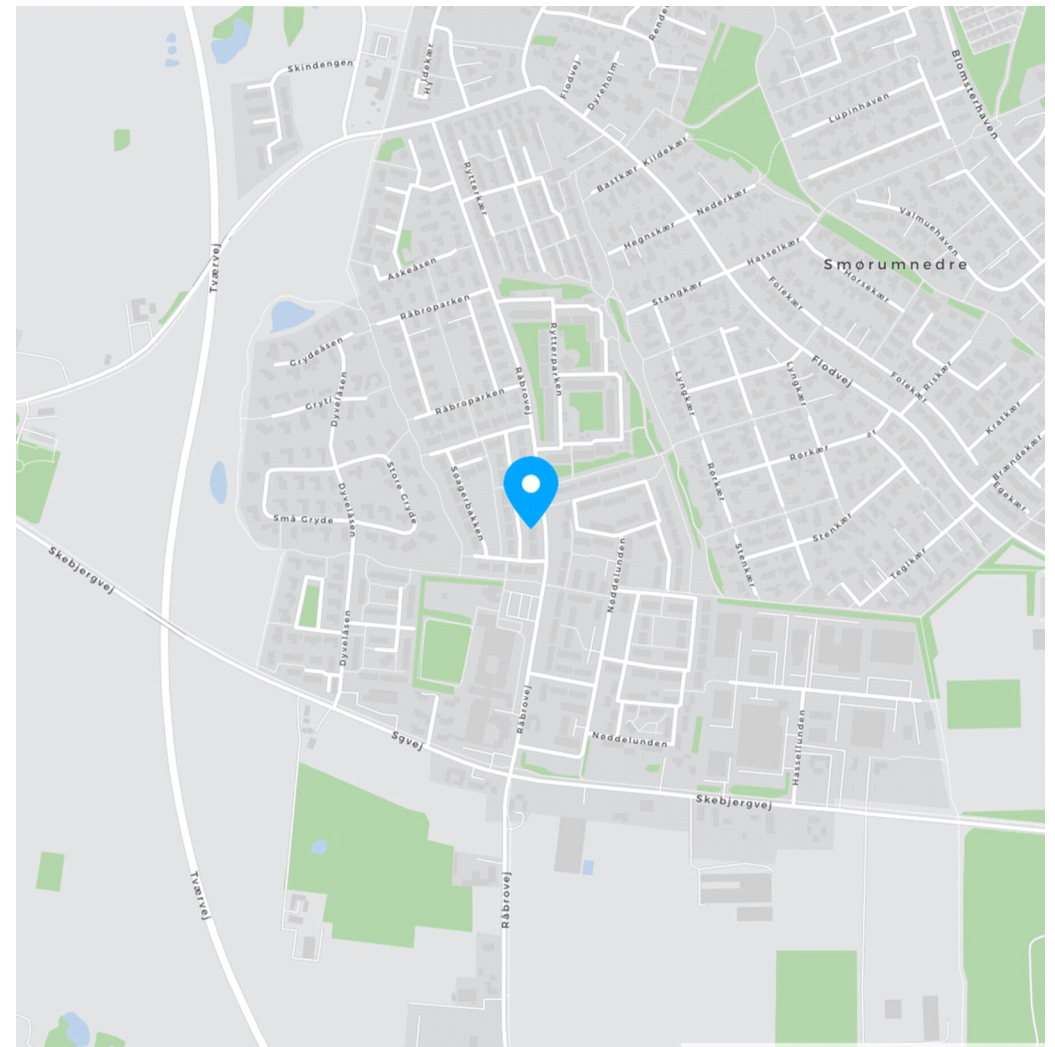


Facade

Adresse: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025



Adresse: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	22 ds Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	7015233
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1991

Arealer*

Grundareal:	278 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	10 m ²
Udhus:	6 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. 050909

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.10.1991 lbnr. 18258-06-S0001 Anmærkning anm byrder Tillægstekst
Dok om grundejerforening mv, samt udstykning , Om resp se akt, Tillige lyst
pantstiftende. Filnavn: 6_AG_565

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.684.000 kr.
Grundværdi:	1.712.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.147.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.369.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.067 Forbrug: 7,53 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2019, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 30.10.1991 kr. 5.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.951	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	12.052	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	2.725	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	3.222.803
Grundejerforening	kr.	2.500	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.	89			
Ejerudgift i alt 1 år		32.874			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.804 md./ 201.648 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.603 md./ 163.236 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: 04.11.2025
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: Søagerbakken 35, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 04.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Søagerbakken v/formand Lars Thilker

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 30.10.1991

Forhøjelse af sikkerhed: 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