



REAL

Søagerbakken 33, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	90
Kontant	3.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.175	Grund m ²	311
Byggeår	1991	Energimærke	C

Sagsnr. **23426066**

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: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026



Eftertragtet 1-plans rækkehus med parkering på egen grund Velbeliggende etplans kædevilla som indeholder:

- 3 gode værelser
- Dejlig stort badeværelse med brus og vaskesøjle
- Parkering på egen grund
- Dejlig syd/vestvendt have med overdækket terrasse
- 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 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026

- København C kan nås på under 30 minutter!

Super skønt og velholdt 1-plans kædevilla, med populær planløsning, udbydes nu i det populære Søagerbakken. Der er en dejlig velanlagt syd/vestvendt have med overdækket terrasse. Forhaven er anlagt med flisebelagt terrasse, samt eget skur. Der er desuden plads til at parkere bilen på egen grund. Rækkehuset henvender sig perfekt til senioren der ønsker et vedligeholdelsesfrit rækkehus med 3 værelser, eller familien der ønsker at bo i fredelige omgivelser, men stadig i gå afstand til skole, institutioner og indkøb (Netto eller Smørum Centret).

Rækkehuset indeholder:

Rummelig lys møblerbar entre med klinkegulv. 3 gode værelser, samt et dejligt stort brusebadeværelse med vaskefaciliteter. Dejligt lyst køkken med god bordplads, belagt med lyst praktisk klinkegulv. Køkkenet er i åben forbindelse med stuen, med god mulighed for at indrette sig med spisebord- og sofaarrangement. Fra stuen er der adgang til dejlig sydvestvendt overdækket terrasse. Ejendommen har en dejlig have, samt skur og carport

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
- 3 gode værelser
- Mulighed for at have bil parkeret i carporten på egen grund
- Dejlig syd/vestvendt have med overdækket terrasse
- Central beliggenhed



Adresse: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026

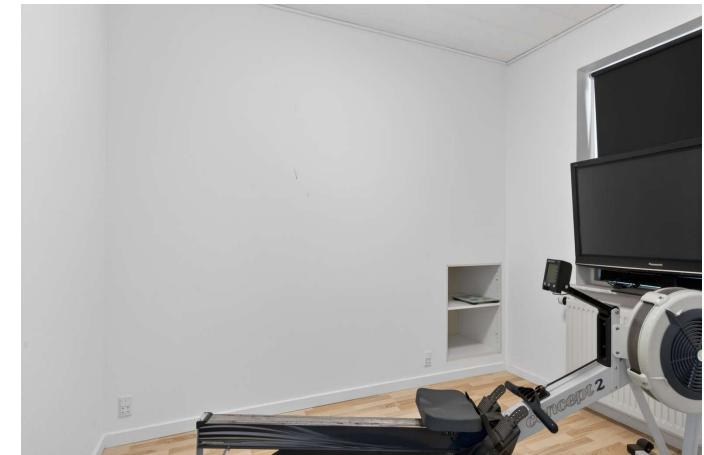




Adresse: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026





Adresse: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

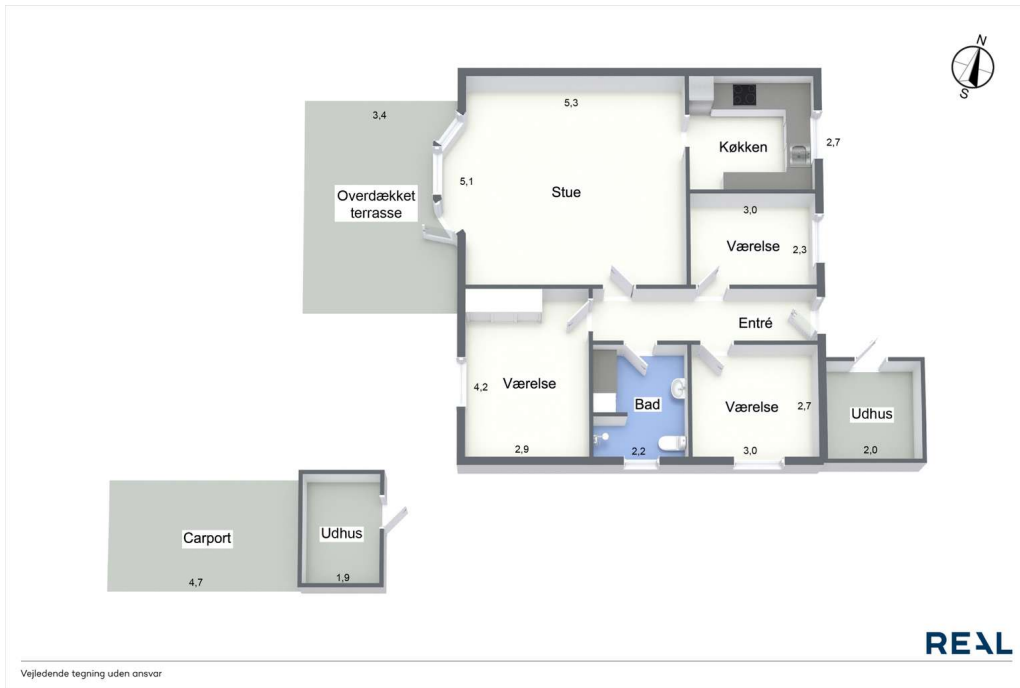
Dato: 12.06.2026



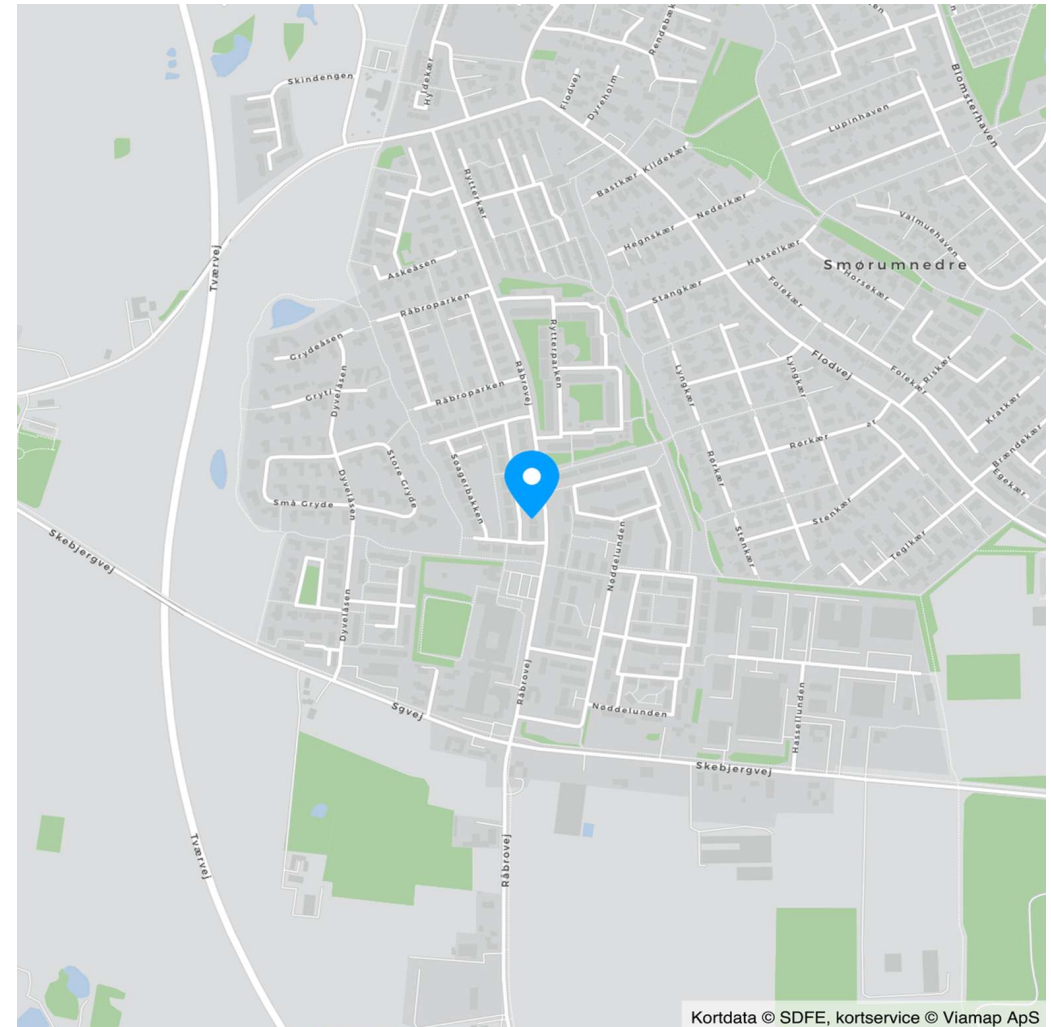
Adresse: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 22dr Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 7015232
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.973.000
Grundværdi: 1.766.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.378.400
Grundlag for grundskyld: 1.412.800

Arealer**

Grundareal: 311 m²
Boligareal i alt: 90 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 6 m²
Carport: 17 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: 30.10.1991 - anm byrder Dok om grundejerforening mv, samt udstykning , Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan B2-37 - Langs Råbrovej
Lokalplan 050909 - 05.09.09 - Søagerbakken - boligormåde

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade (Induktion), Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug: 10 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.130	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	12.433	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Grundejerforening	kr.	2.500	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	49	I alt	kr.	3.828.226
Husforsikring	kr.	6.706			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 38.095

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.626 md. / 247.508 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.518 md. / 198.213 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: 01.06.2026

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.



Adresse: Søagerbakken 33, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 23426066
Ejerudgift/md.: kr. 3.175

Dato: 12.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.488.000
Nr. 4: hovedstol kr. 232.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Søagerbakken v/formand Lars Thilker

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: 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 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.