

REAL



Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	110
Kontantpris	5.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.545	Grund m2	253
Byggear	2022	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23425101**

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: Bedeengen 11, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske ejendom

Boligen byder på:

Moderne rammer

Tidsløse materialer

Lavt energi forbrug

Hårde hvidevare fra Miele og Thermex

Gulvvarme over det hele

Carport m. skur

Ekstra højde på hegn til afskærmning

2 x terrasser foran og bagved

Lille isoleret lukket vej

110 m²

3 soveværelser + stue

2 badeværelser

Kort fortalt skal denne ejendom opleves!

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: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025

Bedeengen 11

Velkommen til et moderne rækkehus fra 2022, beliggende på en lille, lukket og isoleret vej i hjertet af Smørum. Her får I 110 m² bolig i indflytningsklar stand med gennemtænkte løsninger, lavt energiforbrug og materialer, der holder sig tidløse år efter år.

Boligen er opført med fokus på både komfort og kvalitet, og det mærkes straks i de moderne rammer, hvor gulvvarme i hele huset sikrer et behageligt indeklima året rundt. Køkkenet er udstyret med hårde hvidevarer fra Miele og Thermex et stilfuldt og funktionelt valg for den kvalitetsbevidste. Indretningen rummer 3 gode soveværelser, to badeværelser samt en rummelig og lys stue med udgang til både for- og baghave, hvor to skønne terrasser giver mulighed for sol og udeliv hele dagen. Haven er desuden afskærmet med ekstra højt hegn, så privatlivet er i top.

Der medfølger egen carport med integreret skur – praktisk og bekvemt i hverdagen.

Området omkring "Engen"

"Engen" er det nyeste skud på stammen heri Smørum der forude sine nye rækkehuse og villaer byder på grønne omgivelser og hyggelige gåture ved både søer og marker.

Området er beliggende tæt på Smørum Centret, Smørum Idrætspark, skole samt børneinstitution og i kort afstand til offentlig transport - hvor både Kildedal St. samt Måløv St. kan nås ganske hurtigt. Der er etableret stisystemer som er koblet sammen Smørums øvrige stisystemer.

Dette rækkehus er ideelt til både familien eller seniorparret, der ønsker en moderne bolig med lave driftsomkostninger og masser af plads til at nyde livet.

Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev selv den unikke atmosfære i dette fantastiske hjem. Velkommen til dit nye liv i "Engen"!

Adresse: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025



Facade



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025



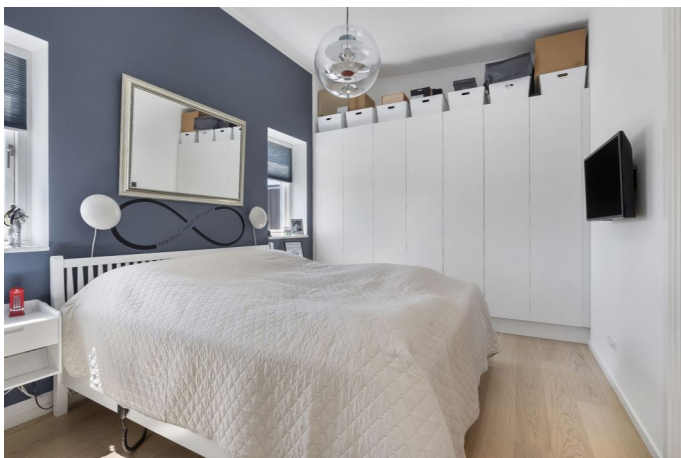
Køkken



Stue



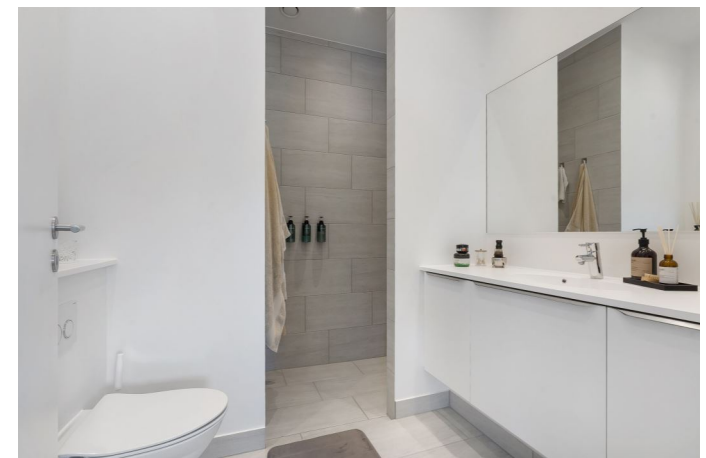
Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Entre



Terrasse



Terrasse

Adresse: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025



Facade



Carport



Facade

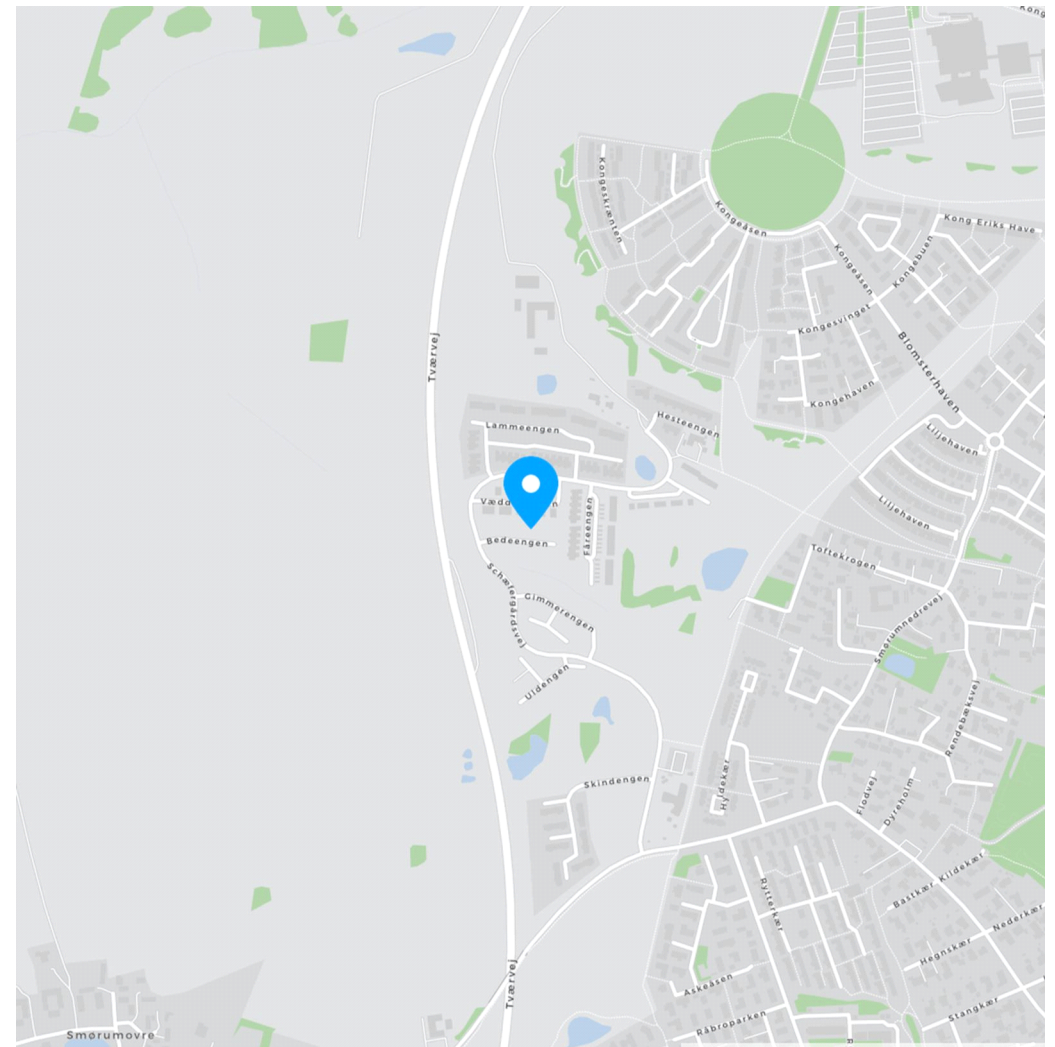


Udenomsarealer

Adresse: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025



Adresse: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	14 dm Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	100367983
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.303.000 kr.
Grundværdi:	1.720.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.442.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.376.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	253 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	23 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. 53

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(Thermex), Induktionselektroplade(Miele), Indbygningsovn(Miele), Køle/Fryseskab(Miele), Opvaksemaskine(Miele),
Vaskemaskine(Miele), Tørretumbler(Miele)

Vinkøleskab medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.400 Forbrug: 1.055,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2022, 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke A2020.

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.



Adresse: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.556	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	12.109	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	2.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Renovation	kr.	4.500	I alt	kr.	5.437.000
Grundejerforening	kr.	5.500	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.	50			
Ejerudgift i alt 1 år		42.539			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.468 md./ 341.613 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.025 md./ 276.300 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: 29.10.2025
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: Bedeengen 11, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 23425101
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 29.10.2025

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 Schæfergårdsvej A1 Formand - Anja Kongsted

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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