



REAL

Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
9.995.000
5.403
2024

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

224
6
1.029
A2020

Sagsnr. **23425083**

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: Rendebæksvej 24, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Beskrivelse:

Moderne herskabsvilla i Gammel Smørum – hvor det klassiske udtryk og moderne luksus udgør denne Liebhaverbolig

Materialebeskrivelse:

Gulve - Sildebensparket Eg natur 16x50x350mm - Behandlet med epoxylak, mat
Tag - RT856 Laumans vingefalsteglsten, sort mat-glans
Solcelle - 7,2kWp anlæg bestående af 18 stk Monokrytalske Full Black 400 Wp + 10,24 kW 3 faset batteri
Ventilation - Genvex ECO 275
Jordvarme - IVT Geo 608c, fra EkoEnergi
Trappen er fra trappeeksperten, trin og håndliste i massiv eg
Regnvandsopsamling er Watercare husanslæg - 4,3m3 med partikel og kufiltersæt 10"

Villaen tilbyder:

- 224 m2 moderne herskabelighed med gennemførte løsninger og eksklusive materialer
- Imponerende hall med loft til kip og klassiske stukdekorationer
- Hårdtræs sildebensparketgulve i massiv eg og elegant finish overalt
- En arkitekttegnet planløsning, hvor æstetik, komfort og funktionalitet går hånd i hånd

Derudover:

- Opført i 2024 med respekt for klassisk arkitektur og herskabelige traditioner
- Beliggende i den gamle, eftertragtede del af Smørum – roligt og centralt
- Privat have og stemningsfulde uderum med plads til liv og selskaber
- Kort afstand til både natur, skole, indkøb og sportsfaciliteter – alt til hverdagen inden for rækkevidde

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: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025

På en af Gammel Smørums mest eftertragtede adresser udbydes nu en herskabsvilla ud over det sædvanlige. Rendebæksvej 24 er en gennemført Liebhaverejendom, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet, smelter sammen i en moderne fortolkning af den klassiske byggestil.

Opført i 2024 med dyb respekt for det herskabelige udtryk. Huset fremstår som en helstøbt bolig for den kræsne køber. Her er der kræset for hver eneste detalje – fra de bevaringsværdige klassiske træk såsom husets gesimser og tegltag udvendigt samt stukke, rosetter, høje vægpaneler indvendigt til de elegante, moderne løsninger såsom messing armaturer, greb og kantlister hele vejen rundt i huset.

Du bydes velkommen af en storslået hall med loft til kip og smukke stukdekorationer, der sætter scenen for det, der venter: 224 m² herskabelig boligkomfort, hvor intet er overladt til tilfældighederne. Indretningen i stueplan omfatter et luksuriøst køkken-alrum. Via franske døre er der åben forbindelse til opholdsstue og endnu et opholdsrum, der fleksibelt kan benyttes som kontor, bibliotek, aktivitetsrum eller ekstra værelse. Herudover findes et stilfuldt badeværelse samt et rummeligt og praktisk bryggers. Alt sammen bundet sammen af et konsekvent valg af eksklusive materialer, herunder massive sildebensparketgulve i eg og gennemført finish i alle detaljer.

På første sal åbner et smukt repos sig op mod hall'en og binder etagen elegant sammen. Her finder du tre gode børneværelser og et forældresovværelse med walk-in closet. Herudover lækker badeværelse med både karbad, bruseniche – og en praktisk vasketøjsskakt direkte til bryggerset.

Ejendommen opvarmes med jordvarme, og på carportens tag er der etableret et stort solcelleanlæg, der bidrager til en energimærkning i topklasse – A2020. Samtidig med det, er der installeret genanvendelse af regnvandet, til husets brugsvand (toiletskyl og tøjvask). Her får du ikke blot en bolig i særklasse, men også en langsigtet og energieffektiv investering.

Udvendigt får du carport med tilhørende skur. I baghaven er ligeledes i 2024, opført isoleret udhus med støbt fundament og el installeret.

Ejendommen er placeret på en gammel grund på 1.029 m², hvilket betyder, at du får glæde af en veletableret have med modne beplantninger, hyggekrege og masser af sol. Haven har direkte adgang til det populære stisystem og grønne områder, som kendetegner Gammel Smørum.

Beliggenheden forener det bedste fra to verdener: en fredelig og stemningsfuld placering i den gamle bydel – med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og sportsfaciliteter. Her får du ro, natur og bynærhed samlet i én og samme adresse.

Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

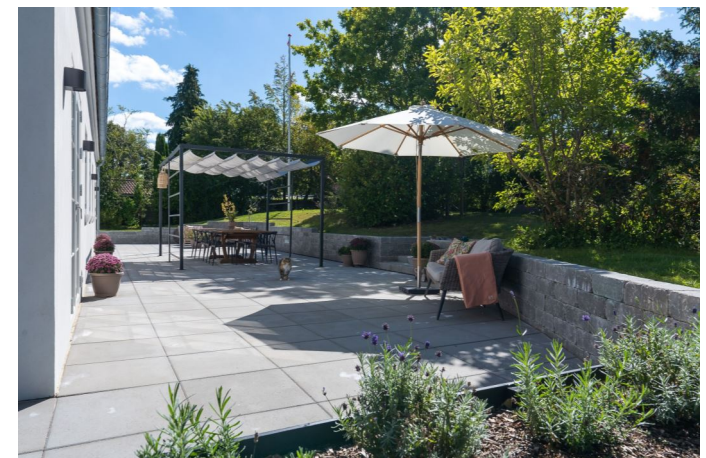
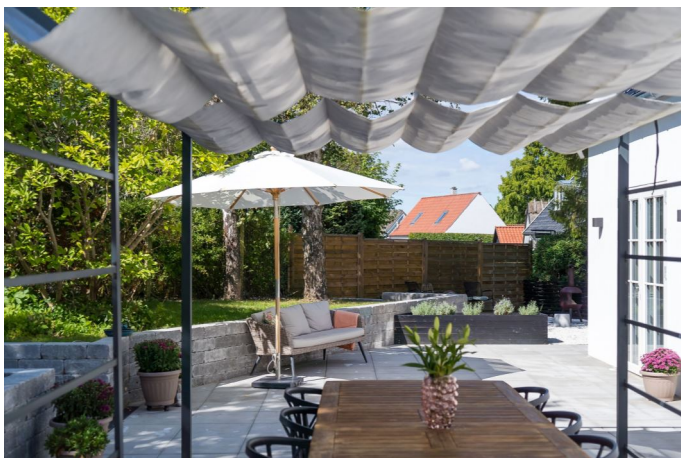
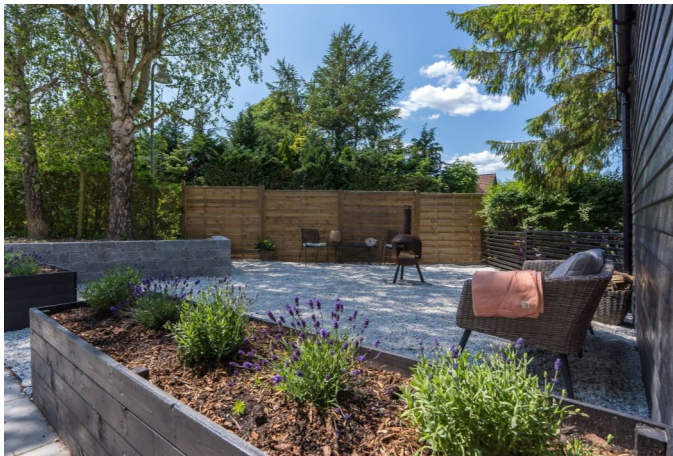
Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	47 b Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2145765
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.397.000 kr.
Grundværdi:	2.684.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.717.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.147.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.029 m ²
Boligareal i alt:	224 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	33 m ²
Udhus:	12 m ²
Udhus:	10 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. 050804

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.12.1965 lbnr. 15455-06-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv Filnavn: 6_I_260
Nr. 2 lyst d. 26.02.1982 lbnr. 4320-06 Tillægstekst Dok om skråningsanlæg mv
Filnavn: 6_B_431

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Bora (2024), Induktions kogeplade: Bora (2024), Indbygningsovn: Siemens (2024), Kombiovn: Siemens (2024),
Køle/fryseskab: Zanussi (2024), Køleskab: Siemens (2024), Opvaskemaskine: Siemens (2024), Vaskemaskine: Samsung (2024),
Tørretumbler: Samsung (2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.200 Forbrug: 1.677,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	34.260	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	18.895	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	37.693
Husforsikring	kr.	5.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	10.094.543
Grundejerforening	kr.	1.500	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.	107			

Ejerudgift i alt 1 år

64.833

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.681 md./ 644.173 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.003 md./ 516.034 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: 22.12.2025
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: Rendebæksvej 24, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 23425083
Ejerudgift/md.: kr. 5.403

Dato: 24.12.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	5.448.000	5.448.000	5.407.522	DKK	4	258.758	29,25	4,74			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	999.808	1.051.045	1.000.376	DKK	2,39	62.004	29,25	4,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Snerydningslauget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået ud fra referenceejendommen Grydeåsen 6, 2765 Smørum. Grundværdien er anslået ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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