



REAL

Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	112
Kontant	4.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.011	Grund m ²	113
Byggeår	2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **23426170**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

Formulærens 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: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026



Udsigtsrækkehus med ugeneret beliggenhed indeholder:

- Entre/fordelingsgang med trapppe til 1. sal
- Lys opholdsstue i åben forbindelse med køkken, herfra udsigt til sø
- Tre gode soveværelser, hvoraf de to af værelserne er med loft-til-kip og det ene med en hems
- Forældresoveværelset er med vestvendt altan og udsigt til sø
- To badeværelser med brusenische
- Bryggers med vaskemaskine og tørretumbler
- Dejlig syd og vestvendt terrasse med have, herfra udsigt til sø

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: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026

Velkommen til dette moderne rækkehus beliggende i det attraktive kvarter, Askebjerggårdsvej. Her får du en ugeneret beliggenhed omgivet af grønne fællesarealer og en lille sø. Rækkehuset er opført i lækre materialer, og fremstår pænt. Rigtig god planløsning med lyse og rummelige værelser uden spildplads. Den veletableret have har en god størrelse og vender imod syd og vest, hvilket giver sol det meste af dagen. Rækkehuset henvender sig perfekt til børnefamilien, hvor kvaliteten og placeringen er i højeste sæde!

Ejendommen indeholder:

Klinkebelagt entre/fordelingsgang med plads til sko og overtøj samt trappe til 1. sal. Lys opholdsstue med lyst trægulv i åben forbindelse til køkkenet. Opholdsstuen fremstår dejlig lys grundet store vinduespartier og udgang til flisebelagt terrasse samt haven. Fra både opholdsstuen og terrasse/have er der udsigt til lille sø.

Køkkenet er ligeledes opført i lyse og stilrene elementer. Bryggers med vask, vaskemaskine og tørretumbler installeret. Flot badeværelse.

1. sal:

Tre gode værelser, hvoraf de to af værelserne er med loft-til-kip og det ene værelse har indbygget hems. Det andet værelse med loft-til-kip er med skabsvæg samt udgang til vestvendt altan med udsigt til sø. Endnu et nydeligt klinkebelagt badeværelse med muret bruseniche.

Området:

Rækkehuset er beliggende i ugenerte og naturskønne omgivelser. Området har flere gode legepladser samt et godt stisystem til både institutioner (Hindbærvangen vuggestue/børnehave), skoler, Smørum golfklub, Smørum idrætscenter samt Smørum Centeret. Området ligger desuden med nem adgang til København med ca. 25 minutter i bil eller S-tog.

Endvidere:

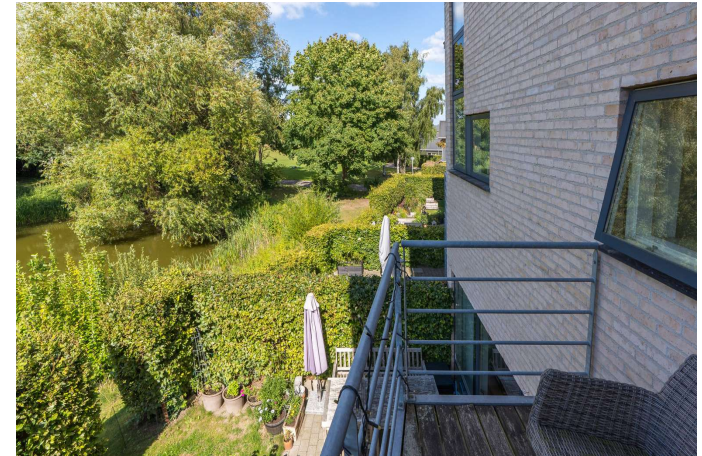
Udhus og gode parkeringsforhold

- Beliggende i attraktivt område, med ugenert beliggenhed og udsigt til lille sø
- Moderne rækkehus fra 2007
- Tre gode værelser, hvoraf to værelser er med loft-til-kip (det ene med hems og det andet med altan)
- Tæt på indkøb, skole og institutioner
- København C. kan nås på 25 minutter i bil

Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

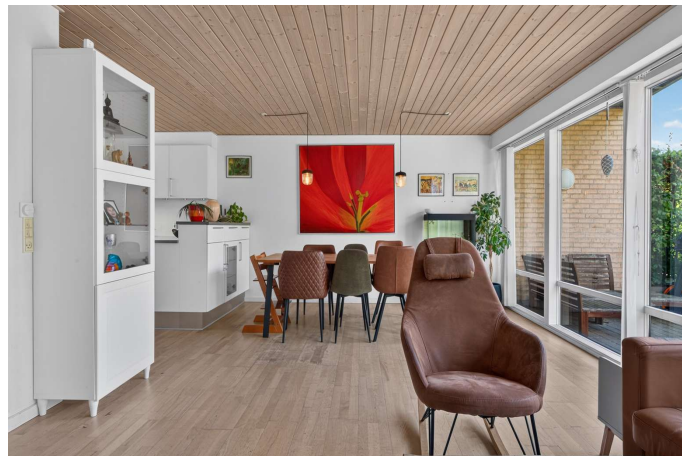
Dato: 06.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

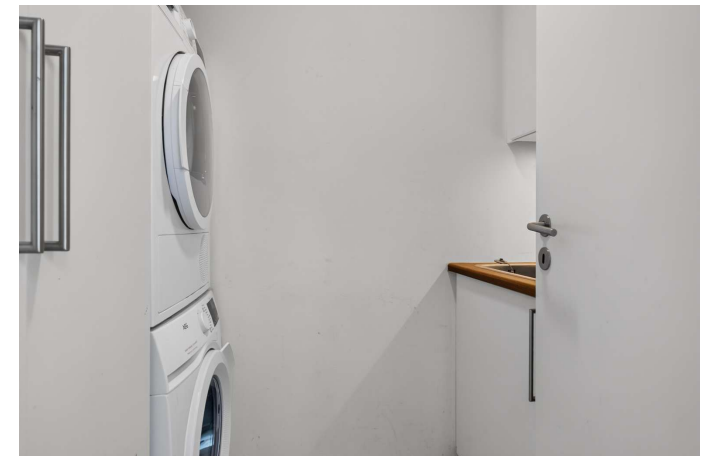
Dato: 06.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

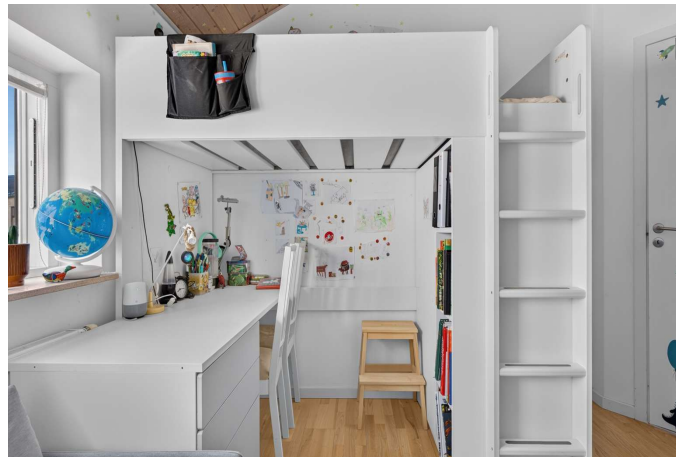
Dato: 06.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026



Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026



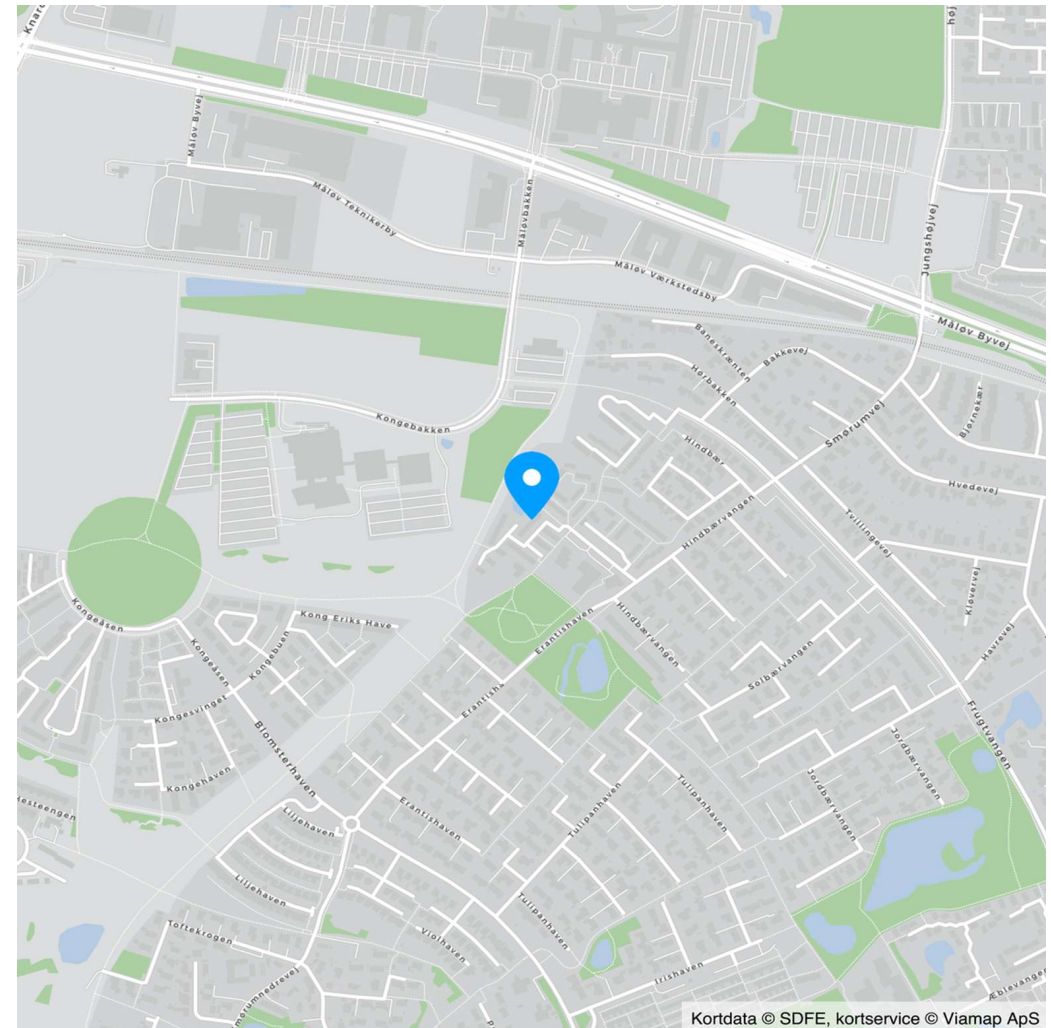
Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026



Plantegning





Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 3gm Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 9953649
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.620.000
Grundværdi: 1.323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.896.000
Grundlag for grundskyld: 1.058.400

Arealer**

Grundareal: 113 m²
Boligareal i alt: 112 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 4 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: 23.08.2006 - Vedtægter for grundejerforeningen "Askebjerg"

Planer

Kommuneplan B2-9 - Hindbærvangen
Lokalplan 050402 - 05.04.02 - Boligområde ved Hindbærvangen, Askebjerg

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police foreligger ikke - dækning er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.900 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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 salgsoptstillingens 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 A2010

Adresse: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.770	Kontantpris	kr.	4.650.000
Grundskyld	kr.	9.314	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	4.687.250
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	36.134		

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.585 md. / 307.023 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.493 md. / 245.916 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Askebjerggårdsvej 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 23426170
Ejerudgift/md.: kr. 3.011

Dato: 06.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.262.000
Nr. 3: hovedstol kr. 400.000
Nr. 4: hovedstol kr. 352.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Askebjerggårdsvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 grund-

lag, 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 ejendomsskattereformen. 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 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 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.