



REAL

Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	108
Kontant	5.150.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.663	Grund m ²	386
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **23425137**

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: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026



Eftertragtet muremestervilla fra 2006 med 136 etagemeter! Med mulighed for hurtig overtagelse.

Velkommen til Rendebæksvej 9, 2765 Smørumnedre.

Her får du 10 gode grunde til at se nærmere på den smukke ejendom:

- Muremestervilla fra 2006
- I alt 136 m2 med integreret udestue og udnyttet tagetage
- Luft til vand varmepumpe fra 2022
- Gulvarme i stueplan
- Smuk og særdeles indbydende have
- Lukkede stisystemer
- Ugeneret beliggenhed i idylliske landsbymiljø
- Nær gadekæret i Smørumnedre
- Stenkast fra skoler og institutioner
- Under 10 min. i bil til Måløv st.

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 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026

Huset er opført i 2006. Boligens stueplan indeholder: Entré med trappe til 1. sal. Bryggers med vaskefaciliteter og luft til vand varmepumpe fra 2022. Stort rummeligt badeværelse. Åbent køkken i moderne, men landlig stil og med udgang til skøn hårdtræs træterrasse. Stor opholdsstue med udgang til integreret udestue. Udestuen er fuldt isoleret og fungerer som en del af boligen. Udestuen har ligeledes udgang til den skønne træterrasse, hvor aftensolen og den fantastisk inspirerende have, kan nydes i fulde drag.

Måløv St. ligger lidt over 2 km væk, hvor flere indkøbsmuligheder, Fitness World og S-tog forbindelser forefindes. Desuden har man muligheden for at nå København Centrum med bil eller tog på ca. 25 minutter!

Boligens 1. sal indeholder stor repos med plads til kontor. Gæsteværelse/børneværelse Toilet samt stort master bedroom med to tilpassede skabsvægge, og ovenlys vinduer på begge sider.

Herudover har boligen også egen carport, med el- lade stander og indbygget skur.

Der er installeret gulvvarme i hele stueplan. Bemærk i øvrigt det lave varmeforbrug, og det flotte energimærke.

Ydermere har sælger i deres ejertid, fået udbedret el- delen så det står til moderene standard. ny malet murværk ved østsiden og fået en ny hoveddør sat i.

Området:

Ejendommen er beliggende i den gamle del af Smørumnedres idylliske landsbymiljø tæt på gadekæret. Her er fredfyldt og meget roligt. Perfekt til jer, som gerne vil bo i et område med lukket og svagt trafikerede veje samt nem adgang til stisystemer, som gør det muligt at komme let til dejlige gåture, Smørum centret (Super Brugsen, Fakta, Konditori og caféer) med gode indkøbsmuligheder, Måløv station, Smørum Idrætscenter eller Smørum Golfklub. Skoler og børneinstitutioner ligeså.



Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026





Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026





Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026





Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026





Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026





Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 31b Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 2145736
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.393.000
Grundværdi: 2.302.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.514.400
Grundlag for grundskyld: 1.841.600

Arealer**

Grundareal: 386 m²
Boligareal i alt: 108 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 14 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

Ingen

Planer

Kommuneplan KM-1 - Kulturmiljø
Lokalplan 050804 - Bevaringsplan for Smørumnedre Landsby

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Thermex (2006), Keramisk kogeplade: GRAM (2006), Indbygningsovn: Gorenje (2025), Køle/fryseskab: Gorenje (2024), Opvaskemaskine: Whirlpool (2024), Vaskemaskine: LG (2024), Tørretumbler: AEG (2006) Skabe i indang og soveværelse medfølger. Emhætten virker ikke. Ladestander medfølger ikke i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 3.924 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Rendebæksvej 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
 Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
 Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.923	Kontantpris	kr.	5.150.000
Grundskyld	kr.	16.206	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.750
Renovation	kr.	5.083	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.006
Rottebekæmpelse	kr.	96	I alt	kr.	5.191.756
Husforsikring	kr.	4.644	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	43.953		

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.297 md. / 327.562 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.094 md. / 265.124 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
 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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 23425137
Ejerudgift/md.: kr. 3.663

Dato: 03.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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 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.