



REAL

Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	112
Kontantpris	4.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.772	Grund m2	113
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **23425148**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025



Beskrivelse:

Rækkehus med ugeneret beliggenhed indeholder:

- Entre/fordelingsgang med trappe til 1. sal
- Lys opholdsstue i åben forbindelse med køkken
- Tre gode soveværelser med loft til kip, hvoraf der på 2 af værelserne er stor hems
- Værelse med altan og udsigt til grønt areal
- To badeværelser med brusenische
- Bryggers med vaskemaskine og tørretumbler
- Dejlig have med kig til grønt areal

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 12, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025

Velkommen til dette moderne rækkehus beliggende i det sjældne udbudte og attraktive kvarter, Askebjerggårdsvej. Her får du en eftertragtet beliggenhed omgivet af grønne fællesarealer og en lille sø. Rækkehuset er opført i lækre materialer, og fremstår fuldstændig indflytningsklar. Perfekt planløsning med lyse og rummelige værelser uden spildplads. Den veletablerede flisebelagte have har en god størrelse med kig til grønt areal. Rækkehuset henvender sig perfekt til børnefamilien eller til de aktive seniorer, hvor kvaliteten og placeringen er i højsædet!

Ejendommen indeholder:

Klinkebelagt entre med plads til sko og overtøj samt trappe til 1. Sal. Stor og lys opholdsstue med lyst trægulv i åben forbindelse til køkken. Opholdsstuen fremstår dejlig lys grundet store vinduespartier og udgang til haven. Svane køkkenet er ligeledes opført i lyse og stilrene elementer og med ekstra skabsplads i sokkelskuffer. Lyst badeværelse med brus. Bryggers med god opbevaringsplads.

1. sal:

Tre gode værelser med loft til kip. På 2 af værelserne er indbygget stor hems, som er oplagt til soveplads eller ekstra kontorplads. Fra det ene af værelserne er der udgang til altan med udsigt til grønt areal og sø. Nydeligt klinkebelagt bruse-badeværelse med Svane elementer.

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:

Skur og gode parkeringsforhold. Snefang monteret på taget.

Alt i alt et super lækkert rækkehus, som bør opleves!

- Beliggende i et sjældent udbudt og attraktivt område
- Gulvvarme i hele stueplan og badeværelse på 1. sal
- Filt på alle vægge
- Ny fjernvarme unit
- Indflytningsklart og moderniseret rækkehus
- Tre gode værelser med loft til kip, hvor af de 2 har stor hems
- Tæt på indkøb, skole og institutioner i gåafstand
- København C. kan nås på 25 minutter i bil

Adresse: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025



Udsigt



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025



Køkken



Stue



Entre



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025



Værelse



Hems



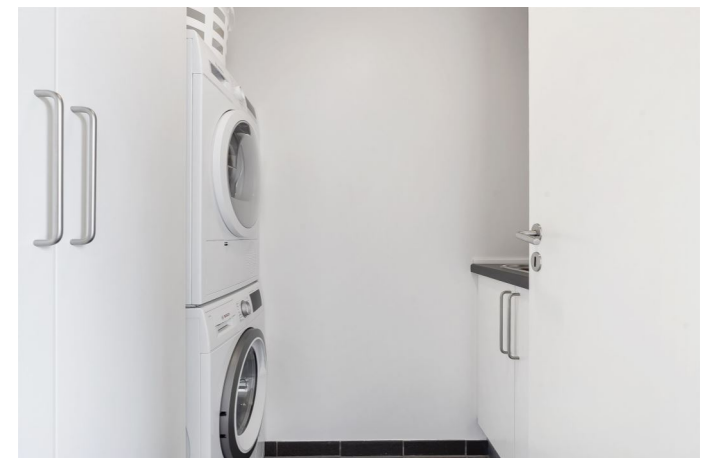
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025



Altan



Facade



Terrasse



Terrasse



Udenomsarealer

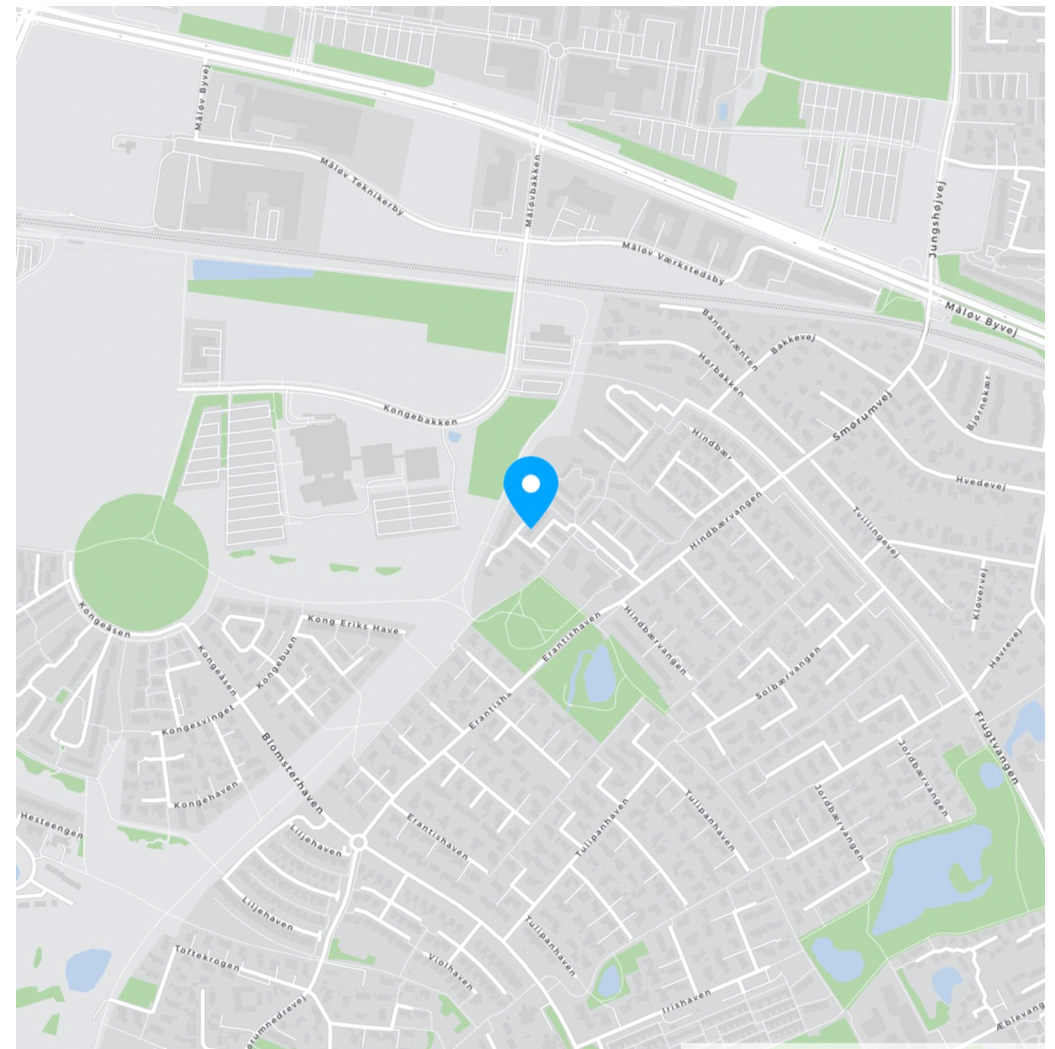


Facade

Adresse: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025



Adresse: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	3 gp Smørumnære By, Smørum
BFE-nr.:	9953652
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Arealer*

Grundareal:	113 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	4 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. 050402

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.08.2006 lbnr. 24808-06 Tillægstekst Vedtægter for
grundejerforeningen "Askebjerg" Filnavn: 6_P_248

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.638.000 kr.
Grundværdi:	1.332.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.910.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.065.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Siemens (2007), El kogeplade: Siemens (2020), Indbygningsovn: Siemens (2007), Køleskab: Bosch (2021),
Opvaskemaskine: Siemens (2015), Vaskemaskine: Bosch (2021), Tørretumbler: Bosch (2021), Dybfryser: Bosch (2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.300 Forbrug: 9,98 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.843	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	9.377	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	1.908	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	4.229.698
Grundejerforening	kr.	2.500	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.	73			
Ejerudgift i alt 1 år		33.258			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.140 md./ 265.682 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.907 md./ 214.879 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 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: 23.10.2025
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: Askebjerggårdsvej 12, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425148
Ejerudgift/md.: kr. 2.772

Dato: 23.10.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.388.491	2.388.491	2.401.172	DKK	2,15	131.193	29,00	2,99			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Askebjerggårdsvej

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