

REAL



## Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>198</b>
Kontant	<b>6.195.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>4.394</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>866</b>
Byggeår	<b>1983</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **23426021**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://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: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026



### Ejendommen indeholder:

- Lys og rummelig entre med trappe til 1. sal
  - Forældre afdeling med stort soveværelse og eget bad/toilet
  - Dejlig stor spise-stue
  - Køkken opført i hvide elementer med god bordplads
  - Opholdsstue med brændeovn
  - Lækker sydvest vendt udestue
  - Badeværelse med brus
  - Bryggers med vaskefaciliteter
1. Sal indeholder:
- Oprindeligt 4 store værelser, men er nu indrettet med 6 reelle værelser og repos

### 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: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026

Super flot og meget indbydende villa, velbeliggende i Smørumnedres smukke, gamle og idylliske landsbymiljø, uden støjgener fra det omkringliggende vejnet. Boligen fremstår yderst attraktiv med gode veldisponerede rum, heraf to stuer med masser af plads. Huset er løbende blevet vedligeholdt. Ejendommen henvender sig perfekt til den pladskrævende familie.

#### **Ejendommen indeholder:**

Lys og rummelig entre med adgang til badeværelse med brus, bryggers samt trappe til 1. sal. Indbydende spisestue med plads til det store spisebord. Stor opholdsstue med brændeovn og god plads til, at hele familien kan samles. Stor forældreafdeling med eget bad/toilet med brus. Dejlig udestue og en flot velanlagt ugeneret have.

1. sal indeholder: Repos samt 6 værelser

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

#### **Område:**

Ejendommen ligger med direkte tilknytning til Smørum's attraktive stisystem og med gåafstand til institutioner, skoler, Bibliotek, Kulturhus, Smørumcenteret med gode indkøbsmuligheder, Smørum Idrætspark samt Smørum Golfcenter. Tæt på Måløv station. Alt dette forbundet med gode stisystemer, så du kan komme rundt i Smørum næsten uden at krydse en vej. København C. kan nås på ca. 30 minutter i enten bil eller tog.

Så ønsker du en unik ejendom med mange super gode udnyttede kvadratmeter, en fantastisk beliggenhed i fredeligt område og tæt på det meste via gode stisystemer, så er denne villa bestemt et kig værd!

- Stor familiebolig med mange muligheder
- Skøn og fredelig beliggenhed
- 7 Reelle værelser og 2 badeværelser
- Dejlig udestue samt velanlagt have.
- Stisystemer i hele området
- Ca. 30 minutter til København C.

Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026



Entre



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026



Køkken



Køkken



Udestue



Terrasse



Terrasse



Værelse

Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026



Badeværelse



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Have



Facade



Facade



Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026



Udestue



Facade

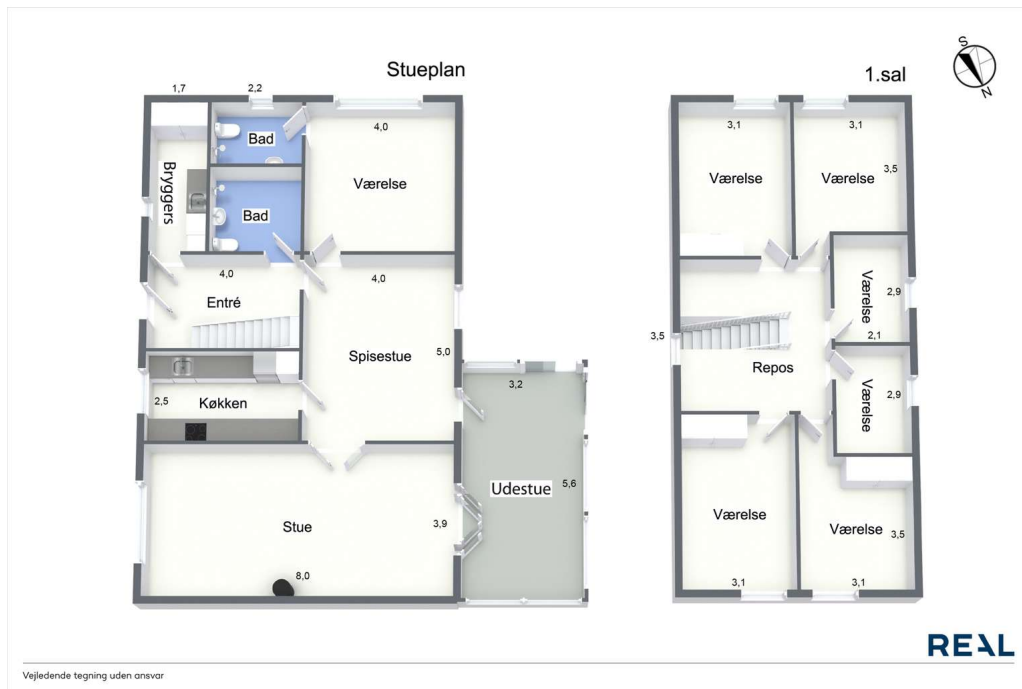


Terrasse

Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026



Plantegning



Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 3fd Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2143379  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1983

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.027.000  
Grundværdi: 2.914.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.021.600  
Grundlag for grundskyld: 2.331.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 866 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 198 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 18.08.1965 - Dok om pligt til nedrevn af bygn mv

**Planer**

Kommuneplan B4-13 - Gl. bydel  
Lokalplan 050804 - Bevaringsplan for Smørumnedre Landsby

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens), Induktionskogeplade (Siemens, 2017), Ovn (Siemens), Køleskab (Samsung, 2015), Opvaskemaskine (Miele, 2025), Vaskemaskine (Miele, 2017), Tørretumbler (Miele, 2017), Fryser (Samsung, 2015), Skabe i soveværelse og værelser på 1. sal, El ladestander medfølger ikke i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

**Brændeovn med UKENDT produktionsår**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovner ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 10.363 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsopstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.510	Kontantpris	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	20.515	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Skorstensfejning	kr.	685	I alt	kr.	6.246.316
Rottebekæmpelse	kr.	54			
Husforsikring	kr.	6.684			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 52.725

**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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.957 md. / 407.481 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.198 md. / 326.373 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Rendekrogen 1, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426021  
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 11.05.2026

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. 1.899.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 576.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 817.770  
Nr. 5: hovedstol kr. 666.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 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.