

REAL



## Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Kontant	<b>6.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.267</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **23426108**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://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: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026



### **Fantastisk skønt placeret familieejendom, med flot lysindfald og indflytningsklar stand indeholder:**

- Rummelig entré med indbygget skabsopbevaring
- Tre gode soveværelser
- Stort forældresoveværelse med egen udgang til hyggelig overdækket træterrasse
- Indbydende køkken med god skabsplads
- Spisestue lige ved køkkenet
- Stor opholdsstue med udgang til lækker træterrasse
- Bryggers med gode opbevaringsmuligheder
- Stort og pænt badeværelse med gulvvarme
- Gæstetoilet

Ydermere stor garage, drivhus, værksted samt udhus. Herudover en fantastisk indbydende og aflukket have på en 800 m<sup>2</sup> stor grund.

### 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: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026

Velkommen til Åkandehaven 124!

Er du på udgik efter en familievenlig ejendom, med mange kvadratmeter, gode udendørsarealer, dejlig frodig og ugeneret have og træterrasse, et flot lysindfald, samt en fremragende beliggenhed? Så er Åkandehaven 124 et ekstra kig værd!

Huset fremstår flot og til at flytte ind i. Dette efter et højt vedligeholdelses niveau.

Åkandehaven 124 er rigtig godt eksempel på en nymoderne 70'er bolig. Her er der i alt tale om 155 veludnyttede kvadratmeter, som fordeler sig således: Stor flot entré med indbyggede skabe og adgang til pænt gæstetoilet. Herudover er der adgang til et yderst funktionelt bryggers, hvoraf der tilbydes mere opbevaringsplads og gennemgang til husets køkken, et indbyggende køkken i hvide elementer og med god skabsplads. Spisestuen ligger i forlængelse af køkkenet.

Når der skal hygges, trækker man videre ind i den store opholdsstue, hvor der ligeledes er rigeligt med plads til at indrette sig med stor sofagrube og sofabord. Udgang fra stue til lækker træterrasse.

Fra entreen kommer man videre til fordelingsgang med tre gode soveværelser. Herudover et stort forældresoveværelse med egen udgang til den lækre træterrasse og endda med overdækning.

Derudover ligger husets flotte badeværelse med adgang fra fordelingsgangen. Her får du et stort og flot badeværelse med gulvvarme, stor bruseniche, badekar samt sauna, som dog ikke er i funktion pt.

Udvendigt får du en fantastisk skøn, aflukket og ugeneret have. Her tilbydes flere gode kroge og den store træterrasse. Stort græsareal, hvor børnene frit kan boltre sig i mange timer med leg og boldspil, helt uden at skulle tage hensyn til den varme grill eller voksenhyggen.

Ydermere stor garage, drivhus, værksted samt udhus. Foran er der anlagt pæn indkørsel.

Både opholdsstue, træterrasse og den skønne have ligger stik syd.

Vi tager lige fokus tilbage på beliggenheden. Her får du det næsten ikke bedre! Ejendommen er beliggende midt i Smørum, med direkte adgang til Smørums populære og gode stisystem, som fører dig rundt til stort set alt - uden at skulle krydse større veje. Om morgenen sender du børnene trygt i skole, som blot er små 200 meter fra ejendommen (Balsmoseskolen). Her er også adgang til byggelegepladsen Sødalen, stort naturområde med boldbaner, naturlegeplads og søområde. Derudover kan Måløv s-togstation nås på cyklen på cirka 10 minutter, hvor der er timinuttersdrift direkte mod København.

Smørum Centret med Super Brugsen, Coop365, Smørum Bageren, pizzeria, Burgerbar, sushi

samt kiosk ligger i gåafstand. Det samme gør biblioteket og Smørum Idrætscenter. Smørum Golfcenter er ligeledes indenfor kort afstand.

#### **Derfor skal du kigge nærmere på Åkandehaven 124:**

- Opvarmes med fjernvarme
- Stor garage
- Indflytningsklar stand
- Skøn aflukket og ugeneret have
- Fremragende beliggenhed i midten af Smørum



Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026





Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026



Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026





Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026





Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

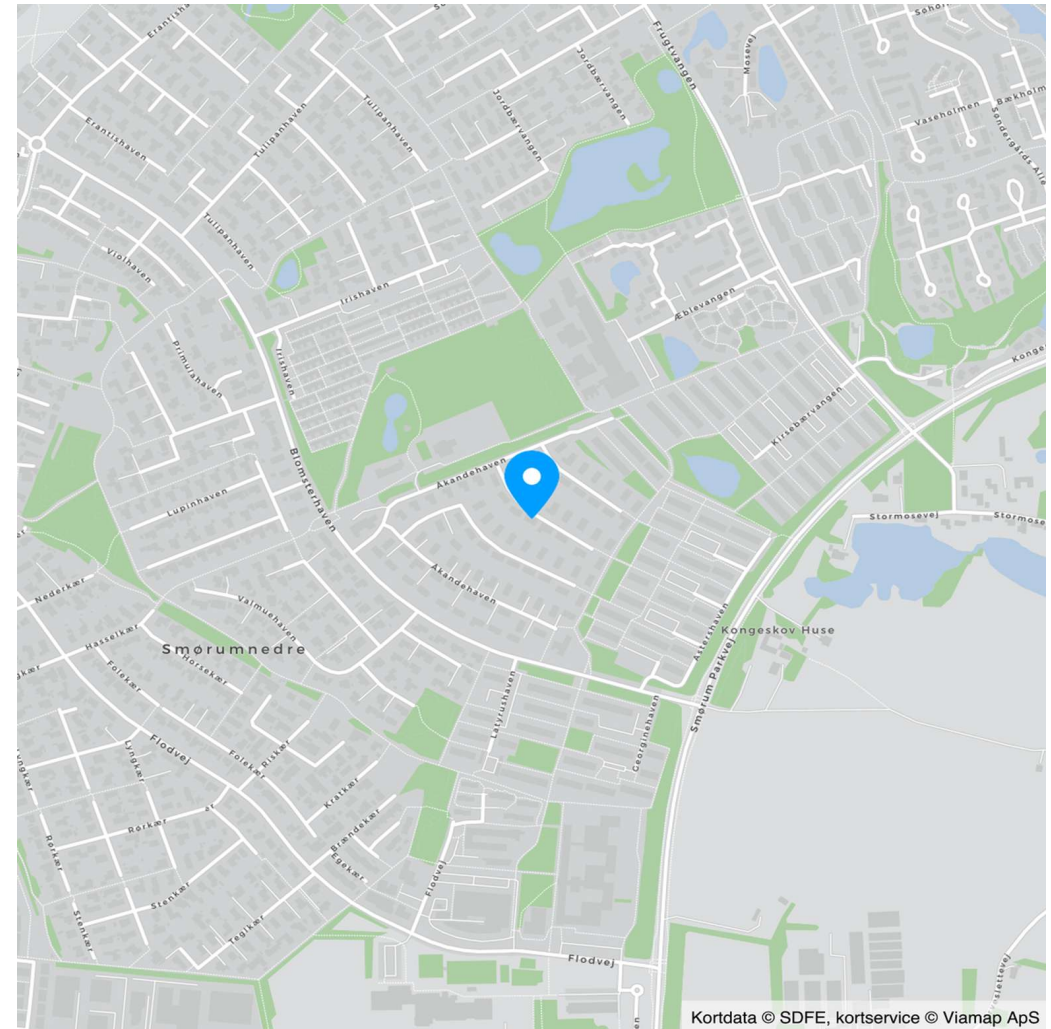
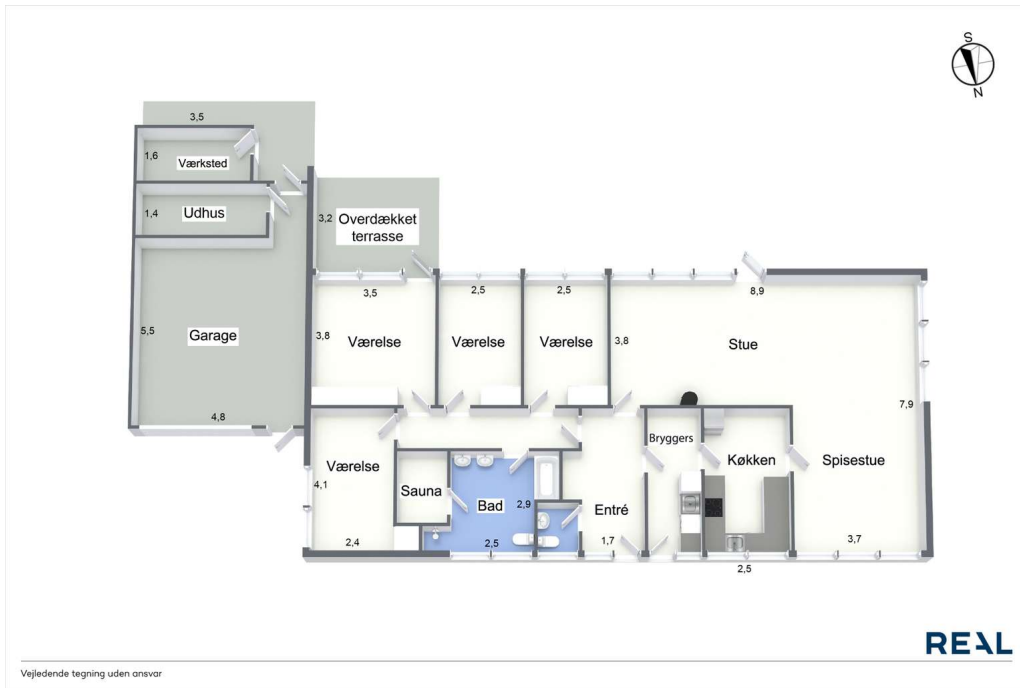
Dato: 25.06.2026



Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 9gm Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2144492  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.433.000  
Grundværdi: 3.118.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.546.400  
Grundlag for grundskyld: 2.494.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 37 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: 08.10.1970 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
- Nr. 2: 27.02.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

**Planer**

Kommuneplan B1-50 - Boligområder midt  
Lokalplan v4 - Partiel byplanvedtægt for et boligområde ved Smørumnedre

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex, 2021), Kogeplade (Siemens, 2021), Køle/fryseskab (Siemens), Køleskab (Siemens, 2015), Opvaskemaskine (Siemens, 2012), Vaskemaskine (Bosch, 2024), Fryser (Gram, 2005)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug: 19 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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 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 stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.087	Kontantpris	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	21.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Renovation	kr.	4.557	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejerbidrag	kr.	423	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Grundejerforening	kr.	350	I alt	kr.	6.243.375
Rottebekæmpelse	kr.	137			
Husforsikring	kr.	5.700			
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	<b>kr.</b>	<b>51.204</b>			

**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 33.615 md. / 403.380 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.922 md. / 323.059 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: 01.06.2026

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: Åkandehaven 124, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426108  
Ejerudgift/md.: kr. 4.267

Dato: 25.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen - Åkandehaven v/ Bjarne L. Poulsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.