

An aerial photograph of a modern villa with a dark grey tiled roof and white walls. The house features large windows and a curved patio area. In the foreground, there is a large, octagonal swimming pool with a blue interior and a white ladder. The pool is surrounded by a green lawn and a high hedge. The background shows other houses and trees in a suburban setting.

REAL

Valmuehaven 40, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	6.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.395	Grund m ²	800
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **23426195**

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: Valmuehaven 40, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Ejendommen indeholder:

- Lyst køkken, med masser af skabsplads
- Stor åben spise og opholdsstue med udgang til stor sydvest vendt, terrasse og haven
- 4 værelser
- 2 Badeværelse med bruseniche og gulvvarme
- Nyt Bryggers med vaskefaciliteter
- Stort skur

Ydermere stor hyggelig vestvendt hævet terrasse i komposit og velanglagt have, hvorfra der er udsigt over byens tage.

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: Valmuehaven 40, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026

Yderst velbeliggende étplanshus med plads til hele familien og tidssvarende planløsning, som er løbende istandsat.

Huset fremstår indbydende, med en skøn placering midt i Smørum og på en højtplaceret grund, således der er kig over de hyggelige omkringliggende villakvarterer. Få hundrede meter fra huset, kommer man på Smørum's populære stisystemer, hvorfra der er gåafstand til alle hverdagens fornødenheder. til Balsmosen, Balsmoseskolen, Boesagerskolen, Byggelegeplads, Smørum Centret, Kulturhuset samt Smørum Idrætsanlæg.

Område:

Dejligt, ugeneret område med gåafstand til Balsmosens naturområde, Balsmoseskolen, Boesagerskolen, Byggelegeplads, Børnehave og vuggestue, Smørum Centret, Smørum Idrætsanlæg og Smørum Golfcenter. Der er også stisystem til Måløv st., hvorfra der er 10 minutters togdrift til København.

6 grunde til at du bare må eje Valmuehaven 40:

- Eftertragtet beliggenhed i hjertet af det populære Smørum
- Højtplaceret grund, således du har udsigt over de omkringliggende huse
- Stor lys stue med brændeovn
- 4 Værelser
- 2 badeværelser
- Nyt bryggers

Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

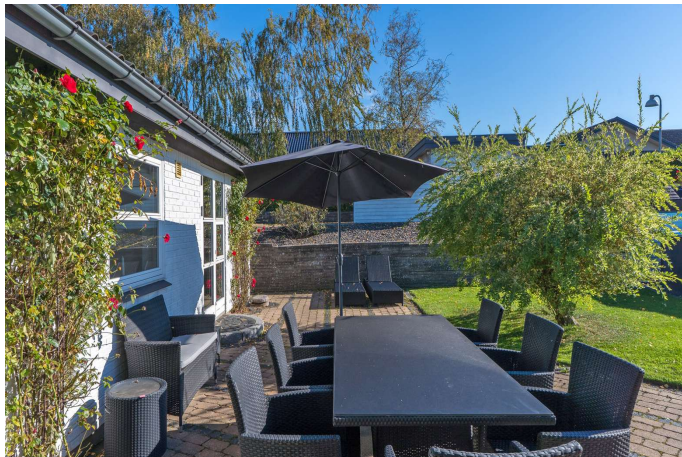


Stue

Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Terrasse



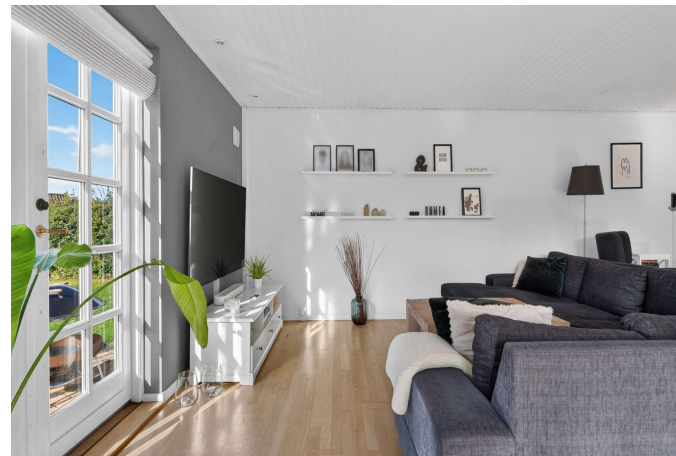
Terrasse



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Entrée



Entrée



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers

Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Facade



Terrasse



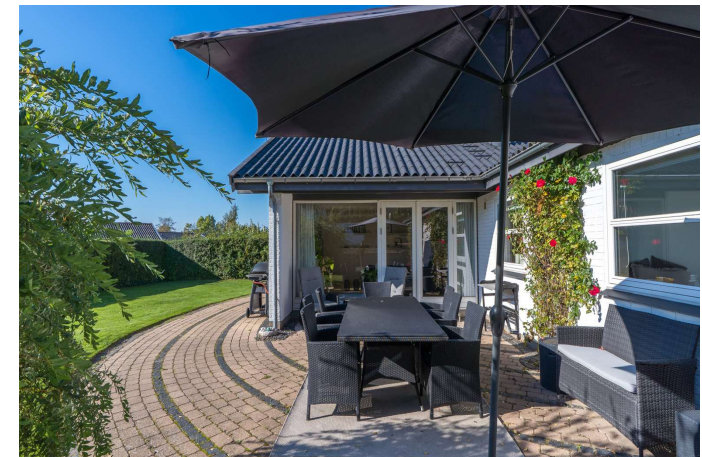
Terrasse



Facade



Have



Terrasse

Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Terrasse



Terrasse



Facade



Facade



Facade

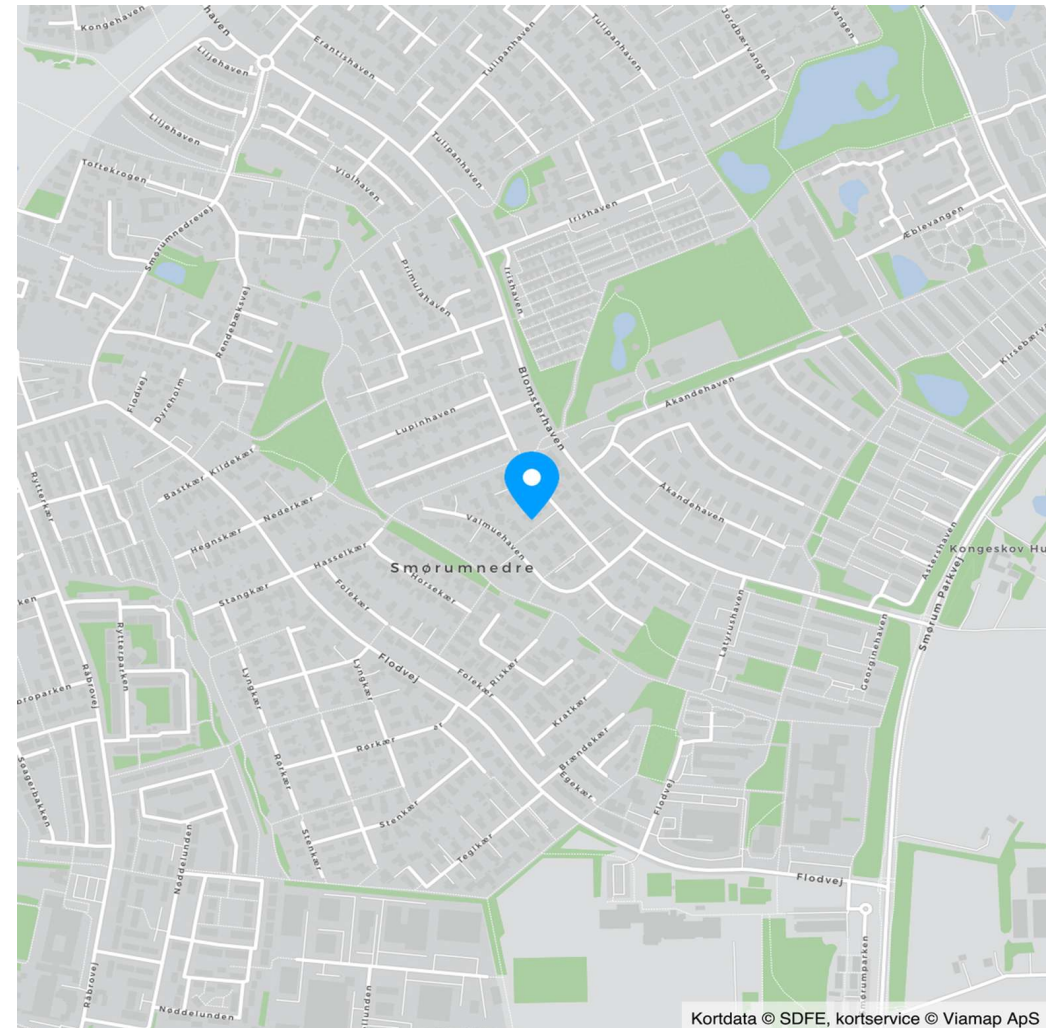
Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026



Plantegning





Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 5bæ Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2143900
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.140.000
Grundværdi: 3.036.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.312.000
Grundlag for grundskyld: 2.428.800

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 150 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 22 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: 16.05.1973 - Dok om grundejerforening mv, samt udstykning , Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 2: 14.11.1973 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Se akt
- Nr. 3: 20.12.2005 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til dok lyst 16.05.1973

Planer

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

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex, 2018), Kogeplade (Siemens, 2008, Induktion), Ovn (Siemens, 2008), Køleskab (Bosch, 2020), Fryser (Bosch, 2015), Opvaskemaskine (Siemens, 2018), Vaskemaskine (AEG, 2022), Tørretumbler (Blomberg, 2022), Fejl og mangler: Lys i køleskab virker ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 19 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Valmuehaven 40, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.891	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	21.373	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejerbidrag	kr.	684	I alt	kr.	6.543.917
Grundejerforening	kr.	1.100			
Rottebekæmpelse	kr.	63			
Husforsikring	kr.	8.350			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 52.739			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.060 md. / 456.717 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.950 md. / 359.396 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Valmuehaven 40, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426195
Ejerudgift/md.: kr. 4.395

Dato: 22.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.930.000
Nr. 6: hovedstol kr. 750.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Valmuehaven

Pligt til medlemskab: Ja

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 grundlag, 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 ejendoms-mægler eller køber fast ejendom.