Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**150**
Kontant	**5.750.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**4.474**	Grund m²	**800**
Byggeår	**1972**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **23426160**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
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: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

Boligen indeholder:

- Entré med god adgang til boligens rum
- Køkken i fin forbindelse med den store opholdsstue
- Stor og lys opholdsstue med gode indretningsmuligheder
- 3 gode værelser
- 2 Badeværelser, hvor det ene har brus og det andet kar
- Bryggers
- Carport samt udhus

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

Lys og indbydende villa med god planløsning og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Lupinhaven 10, en indbydende og velindrettet bolig i ét plan, der fremstår pæn, lys og indflytningsklar. Her får I en bolig med en god og funktionel planløsning, hvor rammerne er oplagte for familien, der ønsker en nem hverdag med god plads og ugeneret beliggenhed.

Boligen byder velkommen i en entré, hvorfra hjemmets rum fordeler sig naturligt. Herfra er der adgang til køkkenet, som ligger i god forbindelse med den store opholdsstue. Stuen er et af boligens centrale samlingspunkter og giver rigtig god plads til både sofaområde, spiseafdeling og hyggelige stunder med familie og gæster. De store vinduespartier bidrager med et behageligt lysindfald og skaber en rar atmosfære i rummet.

Planløsningen er særdeles anvendelig med tre gode værelser, der kan indrettes efter behov, eksempelvis som soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et praktisk bryggers med egen indgang, hvilket gør hverdagen lettere, når skoletasker, overtøj, vasketøj og dagligdagens praktiske gøremål skal have sin plads.

Boligen rummer desuden 2 badeværelse, hvilket er en stor fordel i en travl hverdag og særligt attraktivt for familien med flere børn. Hjemmet fremstår generelt i en pæn og brugbar stand, hvor man kan flytte ind med det samme og samtidig løbende modernisere efter egne ønsker, hvis man vil sætte sit personlige præg.

Udendørs får I ligeledes gode rammer. Til ejendommen hører carport, skur og udhus, som giver fine muligheder for parkering, opbevaring, værksted, cykler og haveredskaber. Det giver boligen en praktisk helhed, hvor både inde- og uderum fungerer godt i hverdagen.

Alt i alt får I på Lupinhaven 10 en lys og velindrettet bolig med en god planløsning, tre værelser, praktiske disponible rammer og en stand, der gør det nemt at flytte ind, samtidig med at der er mulighed for at skabe præcis det hjem, I drømmer om.

Området

Lupinhaven er et fredeligt og lukket villakvarter i hjertet af Smørum, hvor trygge rammer og en rolig hverdag går hånd i hånd. Området er særligt eftertragtet blandt børnefamilier, da der ikke er gennemkørende trafik, og børnene trygt kan færdes i nærområdet, lege med vennerne eller benytte de gode stisystemer til skole, fritidsaktiviteter og indkøb.

Her bor man med kort afstand til både grønne områder, sø og hverdagens vigtigste faciliteter. I nærområdet finder I flere daginstitutioner, skoler og gode indkøbsmuligheder, ligesom Smørum Centret, Smørum Idrætspark og Smørum Golfklub ligger inden for overskuelig afstand. Det giver gode muligheder for både sport, fritidsliv og en nem hverdag.

Offentlig transport findes ligeledes tæt på, og busforbindelserne gør det nemt at komme videre mod områdets stationer og resten af byen. Smørum er desuden kendt for sit omfattende stisystem, som binder området godt sammen og gør det muligt at komme rundt til mange af hverdagens gøremål uden at skulle krydse større veje.

5 gode grunde til at kigge nærmere på boligen:

- Lys og indflytningsklar bolig i ét plan
- God og funktionel planløsning med tre værelser
- Stor opholdsstue med gode indretningsmuligheder
- Praktisk bryggers samt ekstra toilet/badefaciliteter
- Carport, skur og udhus med god opbevaringsplads

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

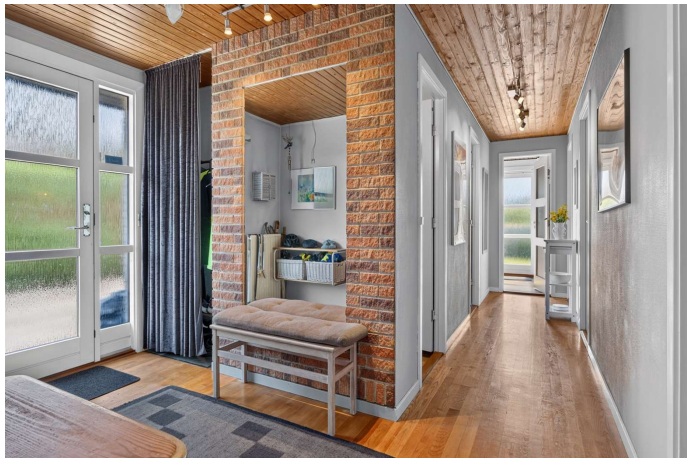
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

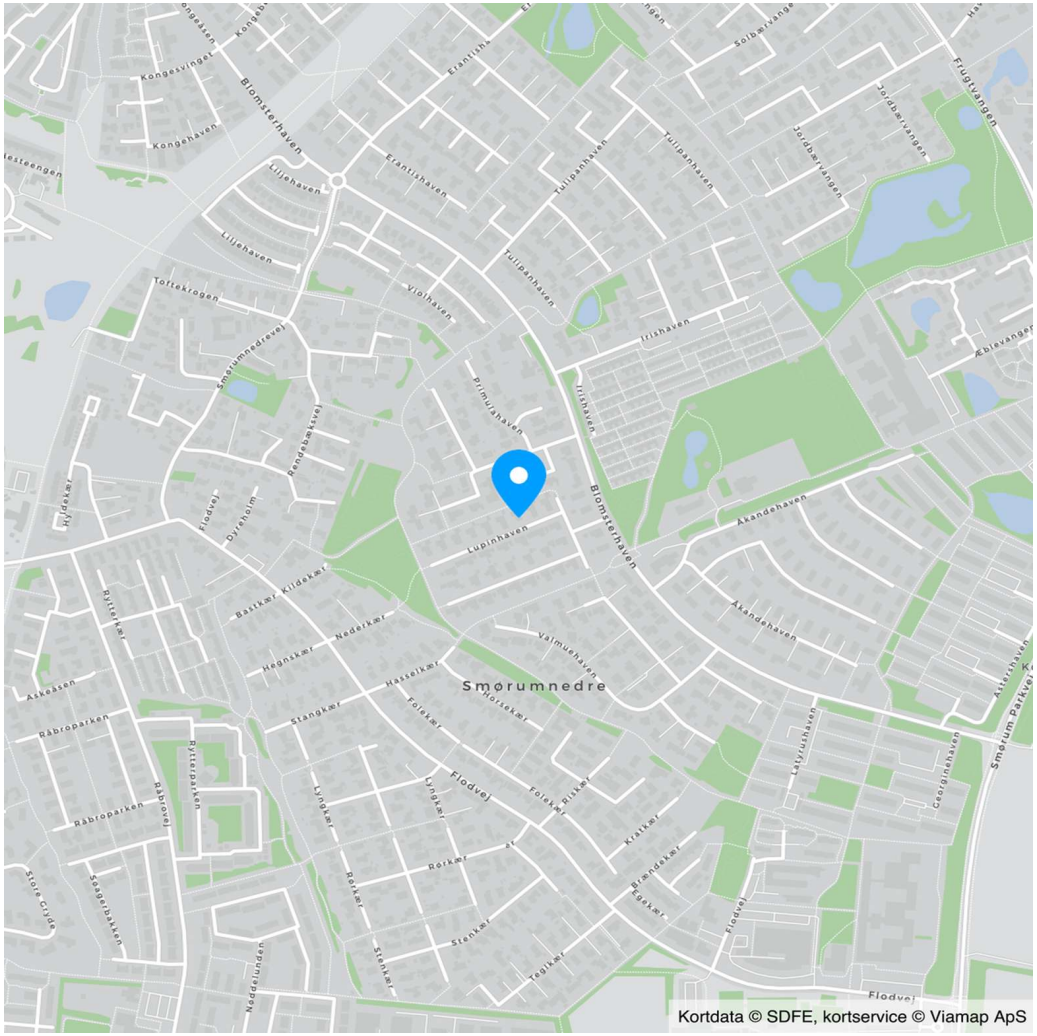
RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	5az Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2143873
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.273.000
Grundværdi:	3.248.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.418.400
Grundlag for grundskyld:	2.598.400

Arealer**

Grundareal:	800 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	26 m^2
Udhus:	9 m^2

** 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: 27.10.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, 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 (Silverline, 2023), Kogeplade (AEG, Induktion, 2023), Ovn (Asko, 2015), Køleskab (Gram, 1995), Opvaskemaskine (Siemens, 2022), Vaskemaskine (Electrolux, 2022), Tørretumbler (AEG, 2016), Fryser (Vestfrost, Dybfryser), El ladestander, Fejl og mangler: Kurv i dybfryser er gået i stykker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police foreligger ikke - Dækning er anslået

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 1.990 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
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 stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 23426160
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 24.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.434
Grundskyld	kr.	22.866
Renovation (anslået)	kr.	4.500
Skorstensfejerbidrag (anslået)	kr.	1.000
Grundejerforening	kr.	1.200
Rottebekæmpelse	kr.	50
Husforsikring	kr.	6.643
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.693

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	5.796.242

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.688 md. / 404.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.510 md. / 318.120 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Lupinhaven 10, Smørumnedre, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 5.750.000	Sagsnr.: 23426160 Ejerudgift/md.: kr. 4.474	Dato: 24.10.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 410.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Lupinhaven
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 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.

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.

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.