

REAL



Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	210
Kontantpris	6.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.994	Grund m2	808
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **23425143**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

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

Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Stor étplansvilla, beliggende på lukket villavej og med en skøn og ugeneret have med flere hyggelokke.

Ejendommen indeholder:

- Entré med adgang til gæstetoilet med brus
- Fordelingsgang
- Delvist åbent og indbydende Modulia køkken, i indbydende grå elementer
- Stor vinkelstue med brændeovn og med god plads til både spisebord og sofagruppe. Udgang til lækker overdækket træterrasse og haven.
- Bryggers med indgang, vaskefaciliteter og vask installeret
- Flot badeværelse med gulvvarme, samt både brus og kar
- Forældresoveværelse
- Åbent kontor/alrum
- 2 meget store værelser samt et mindre
- Stort disponibelt rum samt garage

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: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025

Flot og velholdt stor familievilla i et af Smøruns mest eftertragtede villaområder. Huset fremstår meget indbydende, med spændende planløsning, samt en skøn beliggenhed på lukket villavej.

Ejendommen er oprindeligt bygget i 1970, men tilbygget i 1973, hvor en hel ekstra afdeling blev bygget på. Dette giver en masse muligheder i planløsningen. Oplagt til liberalt erhverv, teenageafdeling, hobbyrum eller lignende.

Huset gennemgik i 02-03 en større renovering med bla. udskiftning af gulve samt flotte døre og vinduer i Maghoni. Nyere anlagt indkørelse og forhave

Området:

Tulipanhaven er et skønt og fredeligt villakvarter, med lukkede veje og central placering i forhold til off. transport, indkøb (Smørum Centeret), Smørum Idrætspark med stort udbud af sportsaktiviteter, samt Balsmoseskolen og andre børneinstitutioner. Det hele kan nås via Smøruns lukkede stisystemer, herunder Måløv station, hvorfra der er ca. 25 minutter til KBH C. Der er ligeledes gåafstand til naturområdet ved Balsmosen.

5 gode grunde til at se nærmere på Tulipanhaven 90:

- Skøn ugeneret have med masser af hyggekroge og en særdeles hyggelig delvis overdækket træterrasse
- Beliggende på lukket villavej med direkte adgang til stisystemerne
- Mange kvm til den pladskrævende familie
- Løbende istandsat med kvalitet for øje
- Meget velholdt

Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025



Stue



Entre



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025



Kontor



Kontor



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Disponibel

Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025



Facade



Have



Facade



Facade



Have



Terrasse

Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025



Facade

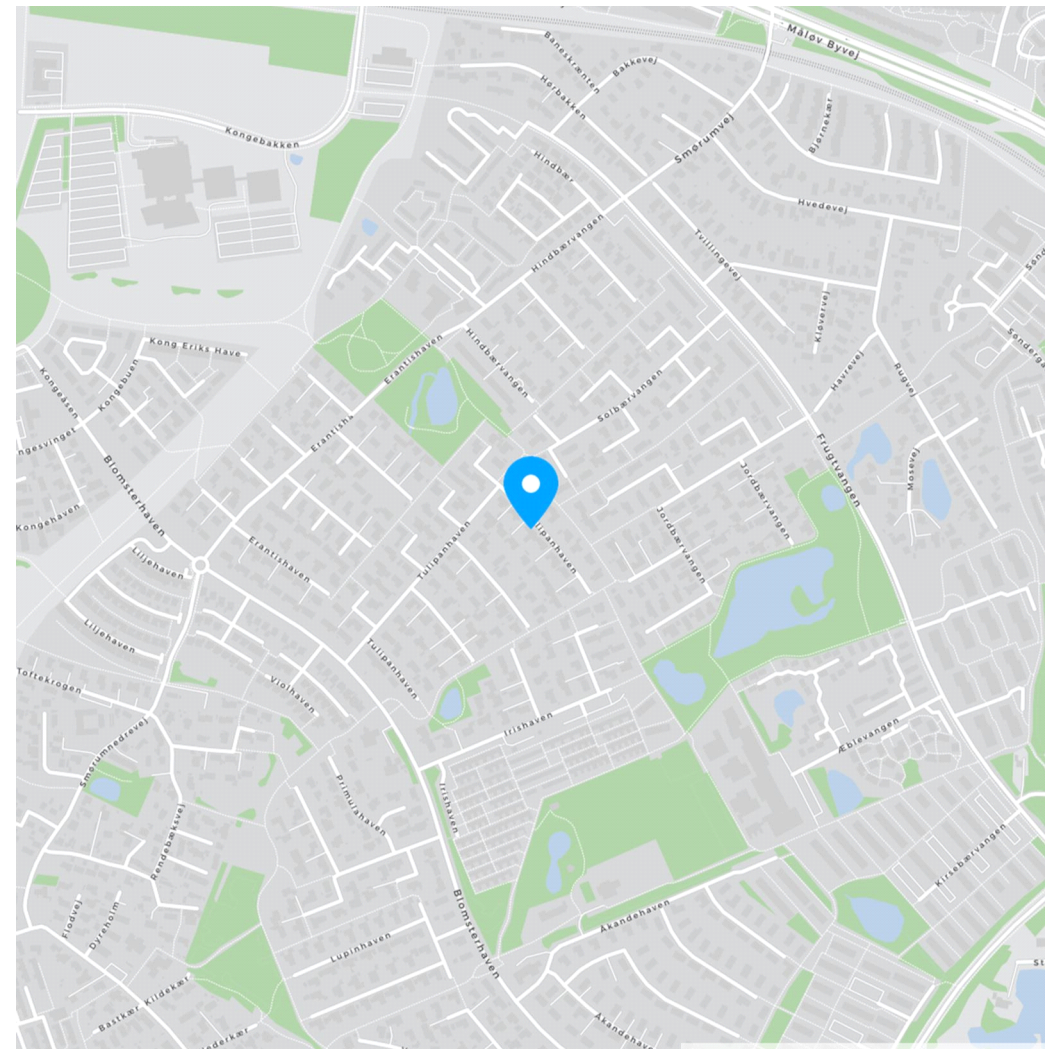


Facade

Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025





Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	12 cf Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2144868
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Arealer*

Grundareal:	808 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	21 m ²
Udhus:	13 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 v4

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.04.1968 lbnr. 4441-06-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn:
6_V_158
Nr. 2 lyst d. 23.07.1969 lbnr. 14850-06 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Ikke til hinder for prioritering

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.745.000 kr.
Grundværdi:	3.053.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.596.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.442.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Trepol (2006), Keramisk kogeplade: Siemens (2016), Indbygningsovn: Siemens (2016), Køleskab: Miele (2018), Opvaskemaskine: Miele (2006), Vaskemaskine: Miele (2015), Tørretumbler: Miele (2003), Dybfryser: Vestfrost (2012).
Skabe i gang og soveværelse medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - Topdanmark A/S Privat
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.500 Forbrug: 28,03 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 06.04.1968 kr. 5.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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:

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn er produceret den 1. januar 2003 eller senere, jf. vedlagte dokumentation for produktionsår i form af skorstensfejereklæring. Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Adresse: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.440	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	21.493	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.945
Husforsikring	kr.	8.140	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	5.083	Gebyr til grundejerforening	kr.	500
Grundejerforening	kr.	950	I alt	kr.	6.551.295
Skorstensfejning	kr.	657			
Rottebekæmpelse	kr.	162			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

59.924

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 34.254 md./ 411.048 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.706 md./ 332.467 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: 20.10.2025
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: Tulipanhaven 90, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23425143
Ejerudgift/md.: kr. 4.994

Dato: 24.10.2025

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.013.000	1.010.178	1.020.151	DKK	-0,13	24.864	25,25	6,29			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Blomsterhaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 06.04.1968

Forhøjelse af sikkerhed: 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