

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>133</b>
Kontant	<b>6.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.150</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>837</b>
Byggeår/ombygget	<b>1969/1976</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **23426048**

**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: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026



**Indbydende étplansvilla med hele 194 murede, integrerede og opvarmede m2 under tag, særdeles attraktivt beliggende på lukket villavej og med en skøn og ugenert have med flere hyggekrege**

### Ejendommen indeholder:

- Entré med adgang til gæstetoilet med brus
- Åbent og indbydende køkken fra 2017 med lækre Corian bordplader, i tidløse hvide køkkenelementer samt Quooker installeret
- Stor vinkelstue med god plads til både spisebord og sofagrube. Udgang til skøn sydvestvendt fliseterrasse og den ugenert store baghave
- Fordelingsgang
- Badeværelse med karbad
- Tre gode soveværelser alle med indbyggede skabe
- Bryggers med indgang, vaskefaciliteter og vask installeret
- 61 m2 stor integreret, isoleret, opvarmet garage, med gæsterum/aktivitetsrum/kontor tilknyttet

### 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 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026

### **Velkommen til Tulipanhaven 52! 194 muret og opvarmede m2 i ét plan.**

Flot og velholdt familievilla i et af Smørum's mest eftertragtede villaområder. Huset fremstår meget indbydende, med spændende planløsning, samt en skøn beliggenhed på lukket villavej. Med en aflukket og stor baghave, der fremstår både hyggelig og privat og der udover et skønt pæretræ, tilbyder en bred række af nydelige buske og træer. Herudover en overdækket fliseterrasse, i læhjørnet mellem huset og garagens bygning. Udover placeringen giver god læ, forhindrer den heller ikke lys og sol fra at komme ind i stuen. Denne dejlige baghave er placeret mod sydvest.

Ejendommen er oprindeligt bygget i 1969, men tilbygget i 1976 i form af den 61 m2 store garage, som er muret og integreret i huset. Garagen er opvarmet og har ligeledes tilknyttet et ekstra rum, der bl.a. kan benyttes til gæsterum, aktivitetsrum og kontor.

Huset har omkring 2017-2018 gennemgået en renovering, hvor der bl.a. er blevet istandsat bryggers, installeret luft-til-vand varmepumpe i 2018, køkkenet blev udskiftet i 2017, alle ruder blev udskiftet til energiruder i 2018. Endnu nyere er der skiftet gulve i værelser og fordelingsgang, ligesom alt el er udskiftet. Alt sanitet er udskiftet på badeværelserne i 2017. Der kom nyt tag samt to ovenlysvinduer og inddækninger på garagen i 2024. I samme omgang blev garagens loft og isoleringen over loftet udskiftet.

Der er installeret ladestander, som ejes af Clever. Denne kan overdrages ifbm. handlen.

### **NB! Huset har opnået et energimærke 'B'.**

#### **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 Smørum's 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 52:**

- Beliggende på lukket villavej med direkte adgang til stisystemerne
- Skøn ugenert have med masser af hyggekrege og en særdeles hyggelig delvis overdækket fliseterrasse
- En fremragende garage på 61 m2, så man samlet har 194 m2 i ét plan
- Huset opvarmes med luft-til-vand varmepumpe
- Indbydende og indflytningsklar stand



Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026



Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026



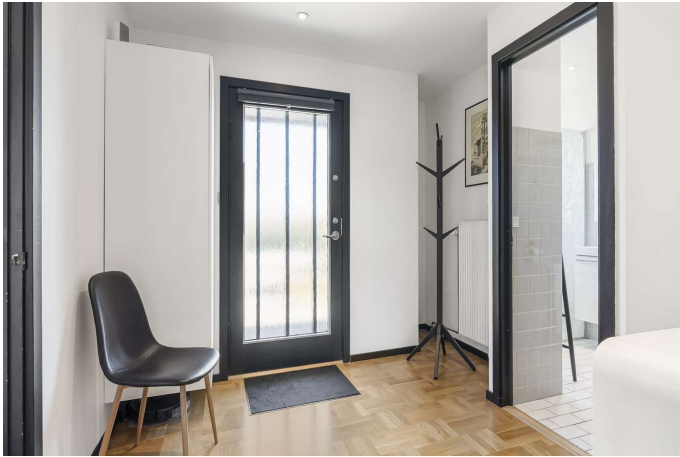
Koekken



Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026



Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026

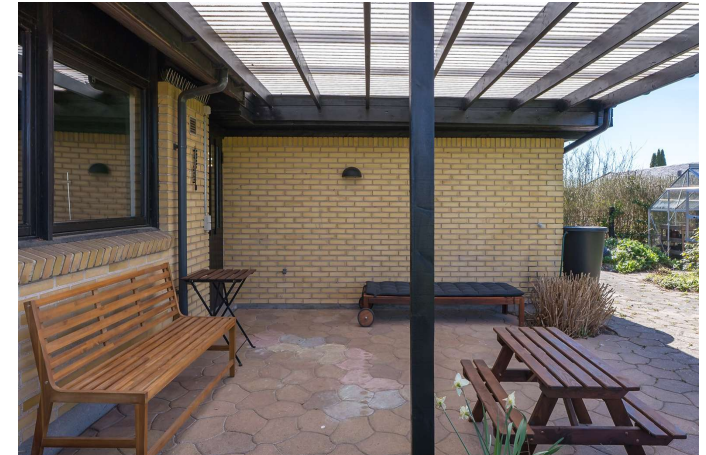




Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026





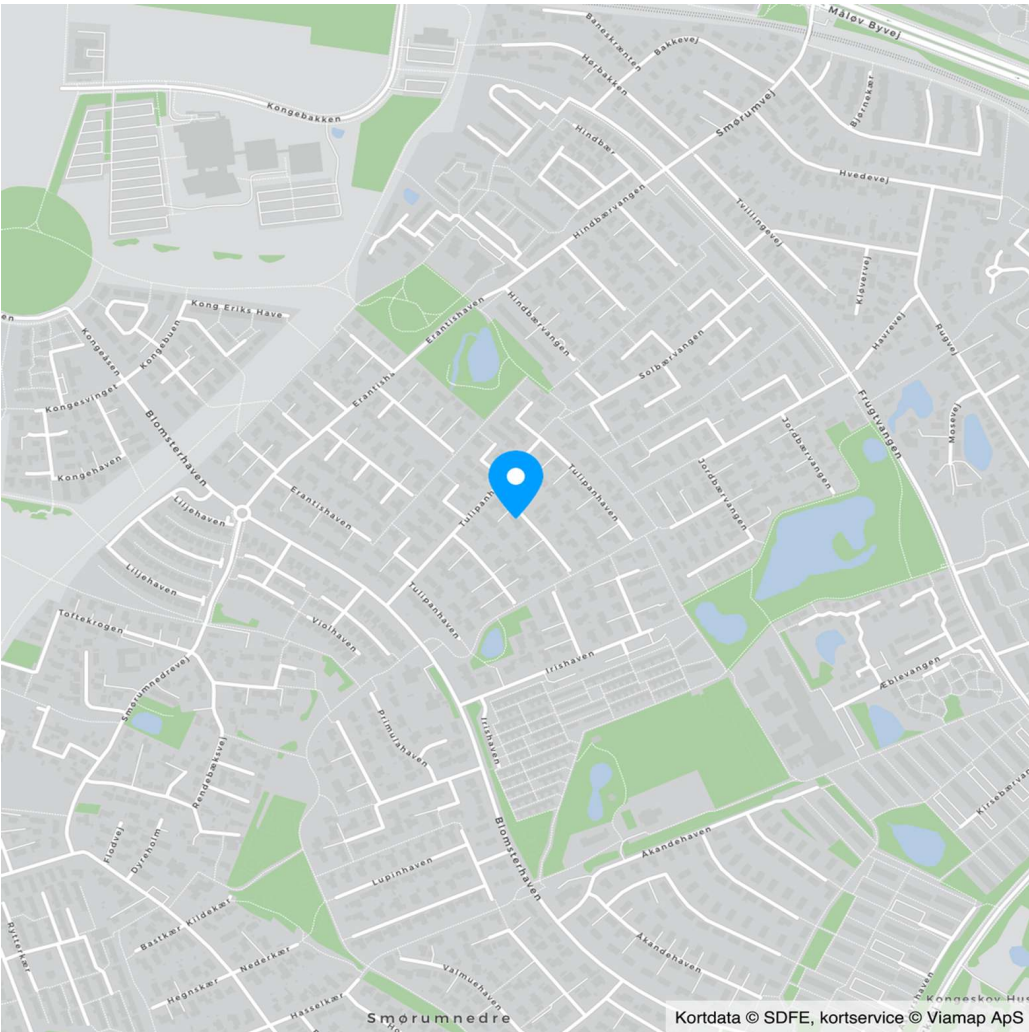
Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026



Plantegning





Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 12bk Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2144846  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1969/1976

**Arealer\*\***

Grundareal: 837 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 133 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 40 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.864.000  
Grundværdi: 3.174.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.091.200  
Grundlag for grundskyld: 2.539.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 06.04.1968 - 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 (Thermex, 2017), Kogeplade (Ikea, 2017, Induktion), Ovn (Ikea, 2017), Ovn (Ikea, Kombiovn), Køleskab (Bosch, 2017), Opvaskemaskine (Ikea, 2025), Vaskemaskine (Bosch, 2018), Tørretumbler (Bosch, 2018), Fryser (Elektrolux, 2024), Quooker medfølger i handlen. Skabe i forstue og bryggers medfølger i handlen, El ladestander ejes af Clever, kan overdrages ifbm. handlen, Vinkøleskab samt ekstra køleskab i garage medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026

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:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.957 Forbrug: 4.777 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 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 B



Adresse: Tulipanhaven 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.765	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	22.345	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	6.543.917
Rottebekæmpelse	kr.	69			
Husforsikring	kr.	6.442			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.798			

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 35.275 md. / 423.295 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.251 md. / 339.013 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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 52, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426048  
Ejerudgift/md.: kr. 4.150

Dato: 27.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Blomsterhaven  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
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.