

REAL



Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	6.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.471	Grund m ²	800
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **23426073**

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: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026



Fantastisk skønt placeret og istandsat familieejendom, med flot lysindfald

Ejendommen indeholder:

- Entré med adgang til gæstetoilet
- Åbent og indbydende lyst køkken
- Stor vinkelstue med brændeovn og god plads til både spisebord og sofa-gruppe. Udgang til skøn sydvestvendt fliseterrasse og den ugenert store have
- Fordelingsgang
- Stort badeværelse med både brus karbad. Samt aflukket rum til vaskesøjle
- Fire gode værelser
- Bryggers med indgang.
- 37 m2 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: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026

Velkommen til Åkandehaven 156!

Er du på udgik efter en istandsat familievenlig ejendom, med mange kvadratmeter, fremragende planløsning, gode udendørsarealer i form af bl.a. en lækker terrasse med markise, overdækket og delvist aflukket terrasse, en aflukket garage og en dejlig have med delvist ovejordisk pool med træterrasse Og så endda med en særdeles attraktiv beliggenhed Så er Åkandehaven 156 et ekstra kig værd!

Åkandehaven 156 er et 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 adgang til gæstetoilet. Herudover er der adgang til et yderst funktionelt bryggers, hvoraf der tilbydes god opbevaringsplads, samt direkte indgang.

Lækkert lyst køkken, åbent til den rummelige opholdsstue, med et særdeles flot lysindfald, fra huset mange vinduer mod vest.

I det åbne køkken og opholdsstuen, er der rigeligt med plads til det store spisebord og den store sofagrube, hvor familien kan samles i den travle hverdag og nyde hinandens selskab.

Udgang herfra til den lækre vestvendte terrasse og haven.

Fordelingsgang med adgang til fire værelser. Derudover ligger husets badeværelse med adgang fra fordelingsgangen. Et virkelig stort og lækkert badeværelse med både bruseniche og kar, samt adgang til aflukket rum med vaskesøjle.

Udvendigt får du en fantastisk skøn, aflukket og ugeneret have. Her tilbydes flere gode kroge og terrasser. 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.

Vi tager lige fokus tilbage på beliggenheden. Her får du det næsten ikke bedre! Ejendommen er beliggende midt i Smørum, med direkte adgang til Smørum's 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.

5 gode grunde til at se nærmere på Åkandehaven 156:

- Beliggende på lukket villavej med direkte adgang til stisystemerne
- Skøn ugeneret have med masser af hyggekroge og en særdeles hyggelig delvis overdækket fliseterrasse
- Nye egetræs gulve i huset fra 2026, hvor der samtidigt er lavet Radonsikring
- Døre og vinduer er udskiftet i hele huset i 2014/2021
- Indbydende og indflytningsklar stand



Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026





Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026





Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026





Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026





Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026

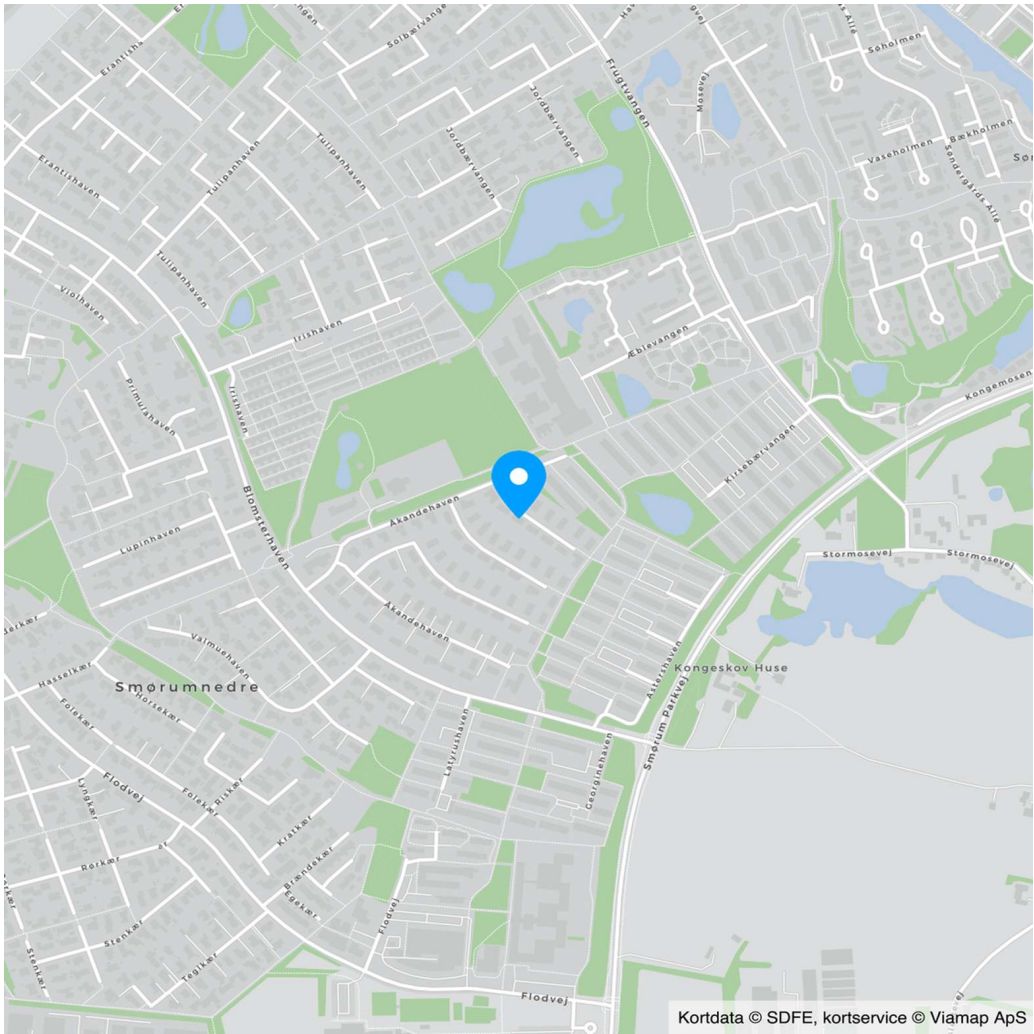




Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026



Plantegning

Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 9fx Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 2144476
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 4.624.000
Grundværdi: 3.246.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.699.200
Grundlag for grundskyld: 2.596.800

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Øvrige arealer:
Carport: 37 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: 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 (Siemens), Kogeplade (Siemens, Induktion), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Frigor, 2026), Køleskab (Frigor, 2026), Opvaskemaskine (Opvaskemaskine, 2016), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Hoover, 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka 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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug - 5.313 kr.

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Åkandehaven 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.866	Kontantpris	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	22.852	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Grundejerforening	kr.	350	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	68	I alt	kr.	6.848.892
Skorstensfejerbidrag	kr.	639			
Husforsikring	kr.	6.600			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 53.652

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.237 md. / 446.845 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.825 md. / 357.904 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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 156, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23426073
Ejerudgift/md.: kr. 4.471

Dato: 19.05.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.377.000
Nr. 5: hovedstol kr. 258.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.034.500

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[®]

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.