



**REAL**

## Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>215</b>
Kontant	<b>13.795.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.826</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.590</b>
Byggeår	<b>2011</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **23425147**

---

**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: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026



Huset indeholder:

- Varanda med indgang til entreen
- Dejligt stort bryggers
- Usædvanlig flot opholdsstue bla. Dinesen plankegulv i fulde længder med panoramaudsigt til Stormosen og de bagvedliggende marker.
- Lüksus Boform køkken fra 2019 i åben forbindelse med stuen.
- Lækkert soveværelse med stort Walk-In. Direkte adgang til flot badeværelse fra 2018
- Vinkælder
- Børneafdeling med 2 gode værelser, hvor begge har adgang til stor hems
- Badeværelse med badekar

Gulvvarme i hele stueetagen

1.sal:

- Stor åben Repoes/kontor med udgang til altan
- Adgang til de 2 hems fra børneværelserne
- Disponibeltrum

### 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: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026

**225 m2 under tag i absolut topklasse - Liebhaverejendom med pragtfuld udsigt, på en af Smørum's mest eftertragtede placeringer**

er placeret stik syd. Med andre ord, kan solens stråler nydes hele dagen, både inde og ude.

Velkommen til Stormosevej 23, et af Smørum's mest attraktive huse på en af de mest attraktive placeringer!

Denne særdeles velbeliggende liebhaverejendom, ligger i første parket til det naturskønne "Stormosen". Stormosen er et unikt sø- og naturområde og et af de mest eftertragtede boligområder i Smørum. Her kan du sejle på Stormosen, fange gedder eller krebs fra badebroen eller blot nyde roen.

- Sjældent udbudt ejendom i første parket til "Stormosen"
- Stor herskabelig villa med 225 m2 under tag
- Topmoderniseret og arkitekttegnet
- Jordvarmeanlæg og omfangsdræn
  
- Fantastiske naturrige omgivelser

Huset ligger på en 1590 m2 stor grund i fantastiske omgivelser med storslået natur, men har stadig en central placering med kort afstand til Smørum Centret, skole, institutioner, idrætsfaciliteter og offentlig transport med ca. 25 min. til København C. og Kastrup lufthavn. Herudover er der kun 1 km. til Måløv st.

Denne liebhaverejendom fremstår topmoderne i sit udtryk. Både indvendigt og udvendigt.

Det kommer bl.a. til udtryk, med Dinesen plankegulv i fulde længder i stuen. Lofthøjde på ca. 6 meter i stuen. I den hyggelige indmuret brændeovn, placeret i den højloftede stue. I luksus køkkenet fra Boform. Og ikke mindst i form af husets panoramavinduer i fuld højde mod Stormosen.

Ejendommen er opvarmet med jordvarmeanlæg. Der er herudover etableret omfangsdræn i 2011.

Husets opholdsstue, det flotte køkken, den skønne træterrasse og hele husets fantastiske have,



Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026





Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026





Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026





Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026





Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026

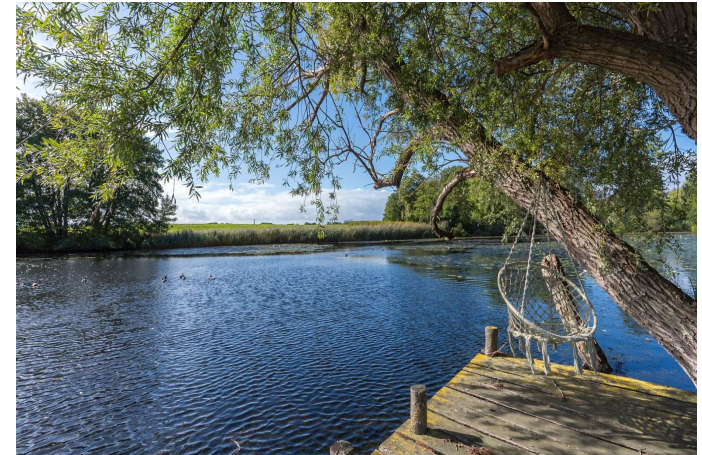




Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026





Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

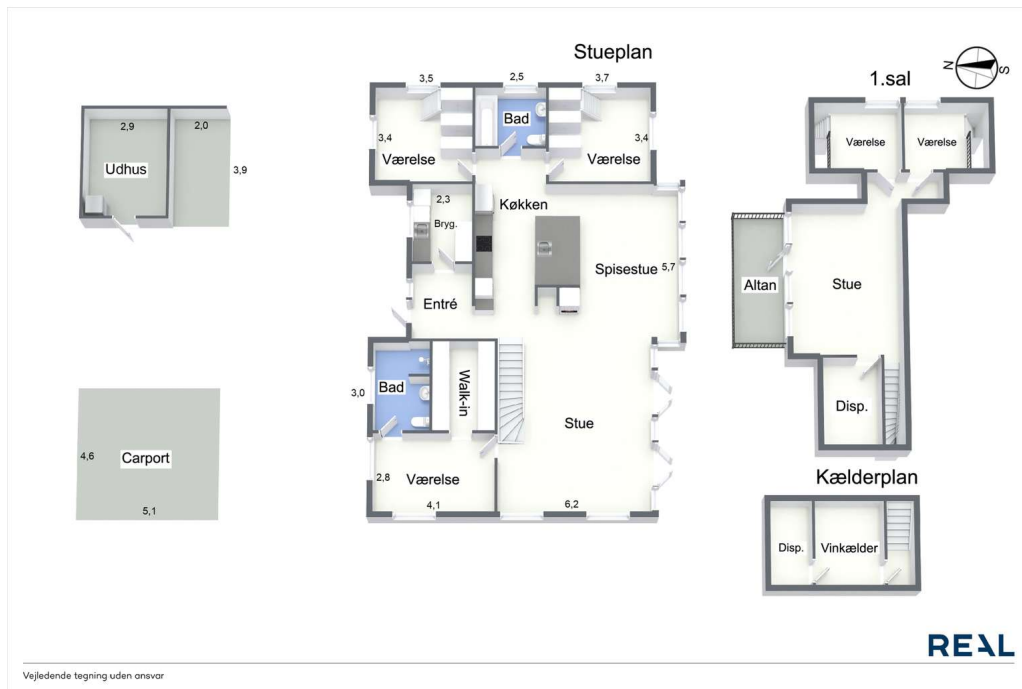
Dato: 30.03.2026



Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026



**REAL**

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 51d Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2145776  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 6.551.000  
Grundværdi: 2.773.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.240.800  
Grundlag for grundskyld: 2.218.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.590 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 215 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 14 m<sup>2</sup>  
Carport: 33 m<sup>2</sup>  
Udhus: 26 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 13.12.1979 - Dok om carport/garage mv, samt evt fjernelse  
- Nr. 2: 09.10.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D

**Planer**

Kommuneplan B1-24 - Stormosen  
Lokalplan 052701 - 05.27.01 - Stormosen - boligormåde

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Miele, Induktions kogeplade: Miele, Indbygningsovn: Miele, Køleskab: Miele, Opvaskemaskine: Miele, Vaskemaskine, Tørretumbler, Dybfryser. Ladestander medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Brændeovn/Pejseindsats 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 / prøvningsattest / svanemærkning / overensstemmelseserklæring]. 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](http://www.skiftellerskrot.dk).

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.200 Forbrug: 4.029 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Skorstensfejning  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

	Pr. år
kr.	26.728
kr.	19.522
kr.	4.557
kr.	614
kr.	158
kr.	6.336

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris	kr.	13.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	84.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.483
I alt	kr.	13.898.133

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 57.915

**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: 690.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 75.249 md. / 902.993 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 60.272 md. / 723.267 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: 25.03.2026

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: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147  
Ejerudgift/md.: kr. 4.826

Dato: 30.03.2026

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:

# 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 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 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.