

REAL



Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	215
Kontant	13.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.805	Grund m ²	1.590
Byggeår	2011	Energimærke	A2015

Sagsnr. **23425147**

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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026



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. 4.805

Dato: 22.04.2026

225 m² liebhaverejendom i absolut topklasse – enestående udsigt til Stormosen

Velkommen til Stormosevej 23 – en eksklusiv liebhavervilla på en af Smørum's mest eftertragtede adresser. Her bor du i første parket til det unikke naturområde Stormosen med en næsten eventyrlig udsigt, hvor ro, natur og privatliv går op i en højere enhed.

Ejendommen er opført og moderniseret i kompromisløs kvalitet med materialevalg i absolut særklasse. De smukke Dinesen plankegulve i fulde længder skaber en elegant og sammenhængende atmosfære, mens den imponerende loftshøjde på ca. 6 meter i stuen skaber en enestående rumfornemmelse og et fantastisk lysindfald, der bringer naturen helt ind i boligen via de store panoramavinduer.

Boligens hjerte er det eksklusive Boform køkken, der forener æstetik og funktionalitet på højeste niveau. Opholdsstuen fremstår indbydende med en elegant indbygget pejs i nordic skiffer, som tilfører både varme og karakter til rummet.

Boligen er indrettet til den kræsne køber med eksklusive faciliteter som walk-in closet og vinkælder, der fuldender oplevelsen af komfort og luksus.

Ejendommen er opvarmet med jordvarmeanlæg og er beliggende på en 1.590 m² stor grund med en fantastisk sydvendt have og terrasse, hvor solen kan nydes hele dagen i naturskønne omgivelser.

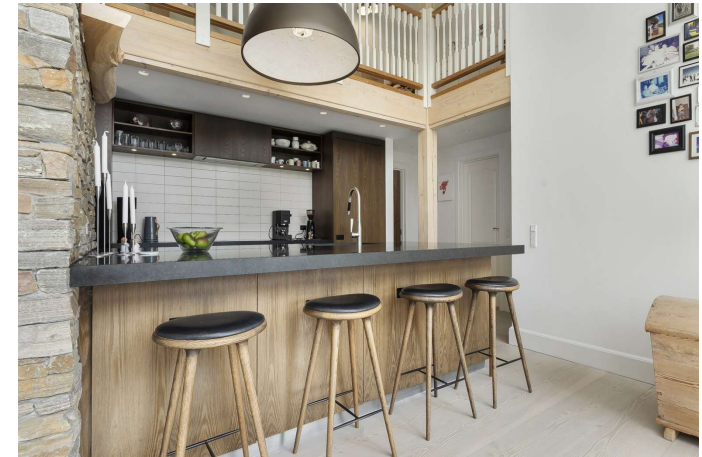
Samtidig er beliggenheden yderst central med kort afstand til Smørum Centret, skoler, institutioner, idrætsfaciliteter og offentlig transport – kun ca. 25 minutter til København C og lufthavnen.

- Liebhaverejendom i første række til Stormosen
- 225 m² bolig i arkitektonisk topklasse
- Dinesen plankegulve i fulde længder
- Eksklusivt Boform køkken
- Fantastisk udsigt i naturskønne omgivelser
- Walk-in closet og vinkælder
- Opvarmet med jordvarmeanlæg
- Stor sydvendt grund på 1.590 m²

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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

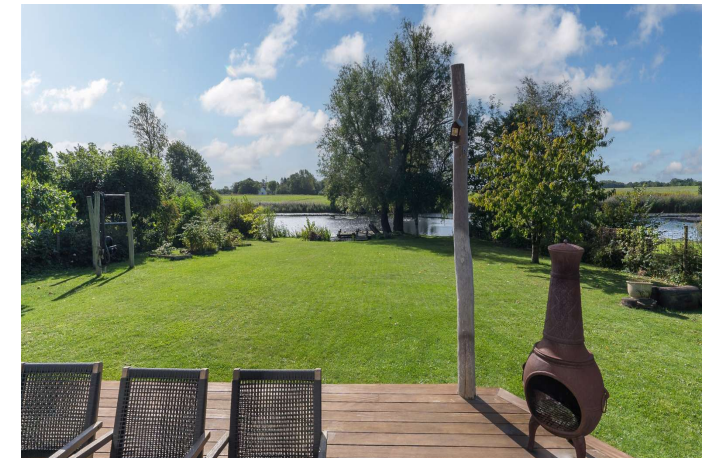
Dato: 22.04.2026



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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026





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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026





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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026



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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026





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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026





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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026

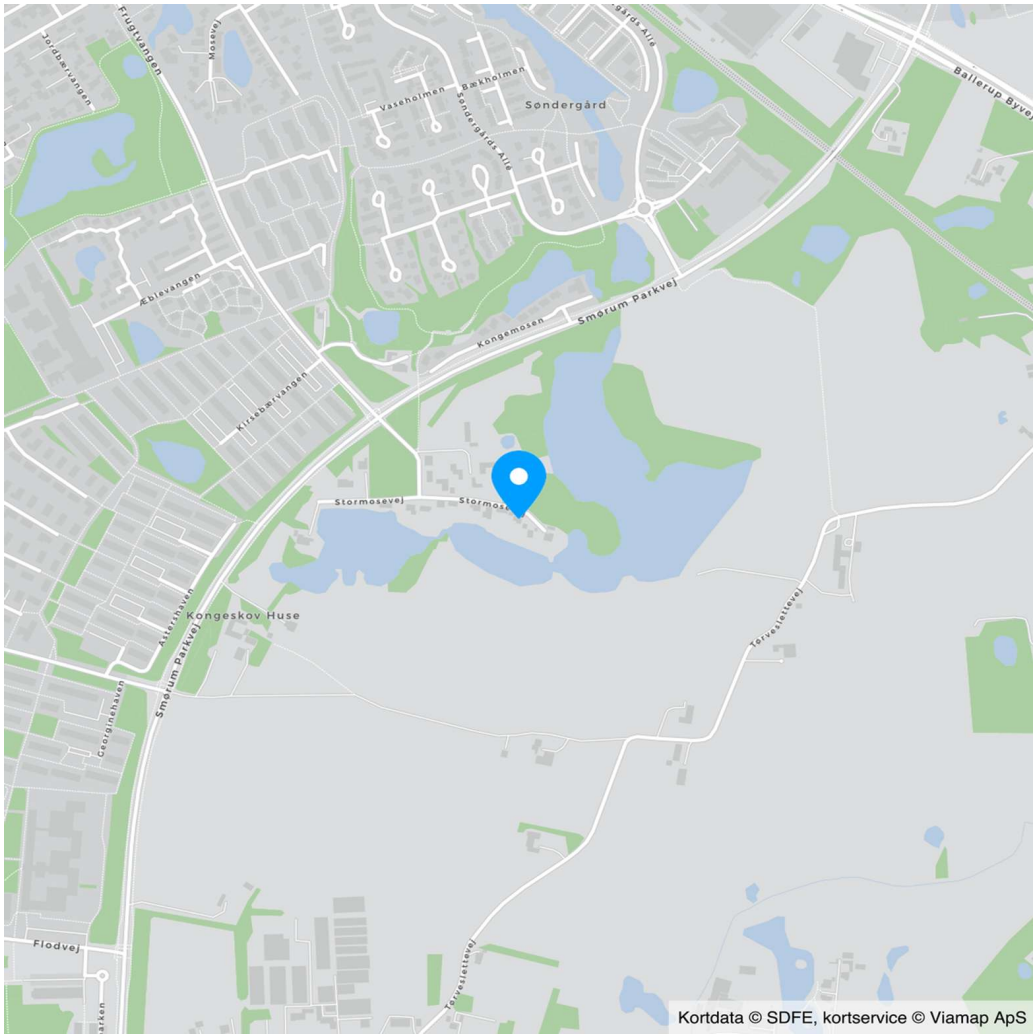




Adresse: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026





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

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026

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 m²
Boligareal i alt: 215 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Carport: 33 m²
Udhus: 26 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: 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. 4.805

Dato: 22.04.2026

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 salgsoptillingens 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. 4.805

Dato: 22.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	26.728
Grundskyld	kr.	19.522
Renovation	kr.	4.257
Skorstensfejning	kr.	639
Grundejerforening	kr.	100
Rottebekæmpelse	kr.	79
Husforsikring	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. 57.661

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 74.823 md. / 897.876 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 59.928 md. / 719.136 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: Stormosevej 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 23425147
Ejerudgift/md.: kr. 4.805

Dato: 22.04.2026

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:

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.