



REAL

Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	4.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.905	Grund m2	348
Byggear	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **23424019**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

Formulærens 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: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende villa i 2 plan - indeholder:

- Entre
- Stort lyst køkken/alrum med trappe til underetagen
- 4 gode værelser (muligt at lave 5 værelser)
- 2 Badeværelser
- Solrig syd/vestvendt altan
- Stor opholdstue med udgang til haven
- Disp. rum til opbevaring

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: Violhaven 5, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025

Nu udbydes denne, yderst velbeliggende villa i attraktivt område. Violhaven er et stille villaområde med villaer i samme udseende. Utrolig børnevenligt, og med direkte adgang til Smørums gode sti systemer. Ligeledes er der kort afstand til indkøb (Smørum Centret), skole, børneinstitution, off. transport samt Smørum idrætspark og Golfcenter.

Velholdt villa, hvor der bla. er udskiftet vinduer, samt flot stort køkken alrum. Det store flotte køkken/alrum som er husets hjerte er med udgang til skøn sydvendt altan, som byder på en rigtig skøn udsigt udover byens tage. Fra køkkenet er der udgang til vestvendt terrasse, samt adgang til forældre soveværelser med eget bad og toilet. Entre, hvorfra der er direkte adgang til gæstetoilet med brus samt 2 gode værelser.

I stueetagen er der trappe ned til underetagen, hvor der er en dejlig stor lys stue med udgang til haven. samt et stort værelse ligeledes med udgang til haven. Et mindre depotrum
Alt i alt et hus til den pladskrævende familie som skal opleves!

- Super beliggende centralt i Smørum
- Løbende renoveret
- Veludnyttede kvadratmeter med gode muligheder
- Plads til den store familie
- God planløsning
- Direkte til byens stisystemer
- Under 30 minutter fra København

Adresse: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025



Stue



Stue



Stue



Altan



Udsigt



Køkken

Adresse: Violhaven 5, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

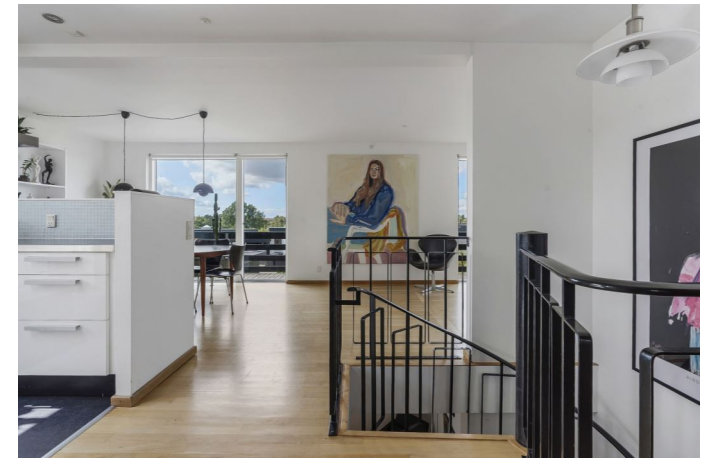
Dato: 13.10.2025



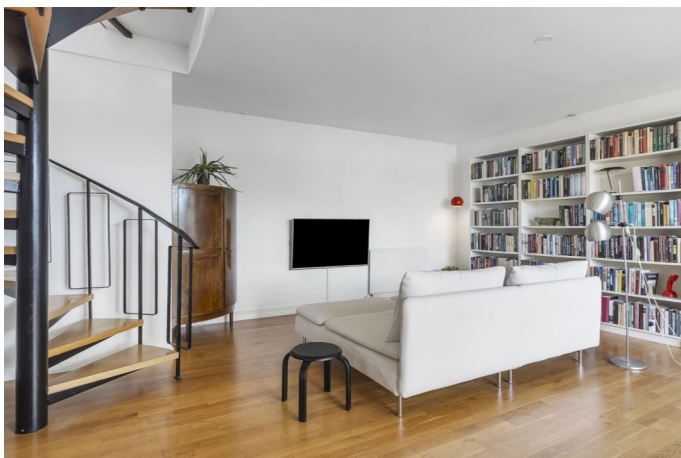
Køkken



Terrasse



Køkken



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025



Entre



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025



Terrasse



Terrasse



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Facade



Facade

Adresse: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025



Facade



Terrasse



Adresse: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	3 df Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2143329
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975

Arealer*

Grundareal:	348 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	14 m ²
Udhus:	7 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. 05.02.1974 lbnr. 2122-06 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 6_AB_82
Nr. 2 lyst d. 21.11.1974 lbnr. 22880-06-S0001 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, samt udstykning mm, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6_AB_82

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.109.000 kr.
Grundværdi:	1.999.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.287.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.599.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Blomberg (2005), Kogeplade: (2015), Indbygningsovn: Electrolux, Køle/fryseskab: Electrolux (2020)
Skabe i køkken medfølger også

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 22,69 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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 21.11.1974 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.



Adresse: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	14.073	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	9.350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	4.533.270
Grundejerforening	kr.	2.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	114			
Ejerudgift i alt 1 år		46.858			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.796 md./ 285.554 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.247 md./ 230.960 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 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: 07.10.2025
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: Violhaven 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23424019
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 13.10.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	898.088	904.557	905.660	DKK	2,51	83.791	13,25	2,93			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Smørum 51 - (Krokushaven/Violhaven)

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 21.11.1974

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