

Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**155**
Kontant	**5.795.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.853**	Grund m^2	**911**
Byggeår	**1971**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **23426140**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
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 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000
Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853
Dato: 13.11.2026



Skønt placeret familieejendom, med flot lysindfald og attraktiv planløsning indeholder:

- Rummelig entré
- Fire soveværelser
- Køkken-alrum fra 2005 med flisegulv og gulvvarme
- Stor opholdsstue med udgang til fliseterrasse
- Bryggers med gode opbevaringsmuligheder, med vaskefaciliteter samt fjernvarme installeret
- Stort badeværelse med badekar, bruseniche samt sauna (ikke i funktion)
- Gæstetoilet

Ydermere stor dobbelt carport, udhus, swimmingpool samt en skøn indbydende have, på en 911 m2 stor grund.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026

Velkommen til Åkandehaven 68!

Er du på udgik efter en familievenlig ejendom, med mange kvadratmeter, gode udendørsarealer, dejlig ugeneret have og terrasse, et flot lysindfald, samt en attraktiv tilbagetrukket beliggenhed? Så er Åkandehaven 68 et ekstra kig værd!

Åkandehaven 68 tilbyder 155 veludnyttede kvadratmeter, som fordeler sig således: Rummeligt entré med flisegulve og gode muligheder for at indrette sig med skabe. Adgang til gæstetoilet. Herudover er der adgang til et yderst funktionelt bryggers, hvor der tilbydes mere opbevaringsplads og gennemgang til husets køkken-alrum. Køkken-alrummet er fra 2005 og er med pæne flisegulve og med gulvvarme installeret. Her er der godt med plads, til at familien kan samles i den travle hverdag og nyde hinandens selskab.

I forlængelse af køkkenet ligger husets store opholdsstue. Her er der et flot lysindfald, fra huset mange store vinduer. Udgang til den sydvendte fliseterrasse og have. Der er etableret swimmingpool i forlængelse af fliseterrassen.

Fra entreen kommer man ligeledes videre til fordelingsgang med fire gode soveværelser. Derudover ligger husets badeværelse med adgang fra fordelingsgangen. Her får du et stort badeværelse med stor bruseniche, karbad samt sauna, der dog ikke er i funktion.

Udvendigt får du en skøn 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.

Ydermere en dobbelt carport på 37 m2.

Ejendommen fik i 2010 skiftet til energivinduer i hele huset.

Vi tager lige fokus tilbage på beliggenheden. Her får du det ikke meget bedre! Ejendommen beliggende midt i Smørum, med direkte adgang til Smørums 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 ligger få hundrede 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.

Derfor skal du kigge nærmere på Åkandehaven 68:

- Opvarmes med fjernvarme
- Attraktiv planløsning
- 37 m2 stor dobbelt carport
- Energivinduer fra 2010
- Skønt og stort køkken-alrum med gulvvarme
- Fremragende beliggenhed i midten af Smørum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026



Terrasse



Facade



Facade



Terrasse



Terrasse



Garage

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026



Facade











COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026









Terrasse



Terrasse



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026



Have



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

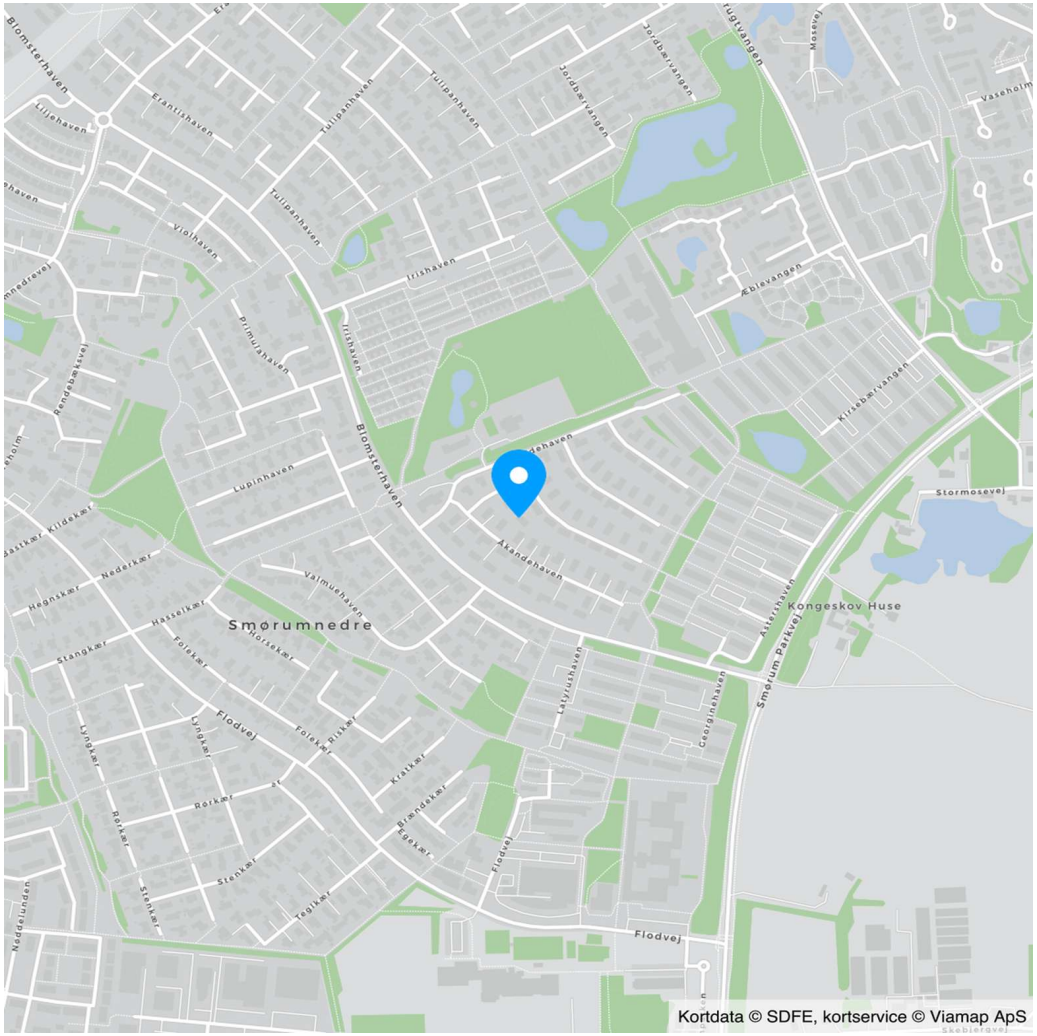
RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	9ho Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2144520
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.178.000
Grundværdi:	2.816.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.342.400
Grundlag for grundskyld:	2.252.800

Arealer**

Grundareal:	911 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 pant-stiftende.

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, Kogeplade (Electrolux, Induktion), Ovn (Miele), Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Fryser (Electrolux), Skabe i soveværelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 22 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426140
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.046
Grundskyld	kr.	19.825
Renovation	kr.	4.277
Grundejerforening	kr.	350
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	50
Husforsikring	kr.	4.689
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.237

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	5.841.067

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.476 md. / 389.717 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.016 md. / 312.198 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Åkandehaven 68, Smørumnedre, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 5.795.000	Sagsnr.: 23426140 Ejerudgift/md.: kr. 3.853	Dato: 13.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 566.944

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.