



REAL

Pilekær 8, 2. 3., Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	133
Kontantpris	4.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.029		
Byggeår	2009	Energimærke	C

Sagsnr. **23425066**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Centralt og øverst beliggende ejerlejlighed på hele 133 m², med 2 altaner og 2 badeværelser

Lejligheden indeholder:

- Møblerbar og rummelig entre med indbyggede skabe
- Stort lyst badeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter
- To gode soveværelser
- Forældresoveværelse med skabsvæg, fransk altan samt eget bruse badeværelse
- Åbent Invita køkken med ekstra skabsplads
- Stor og lys opholdsstue med godt lysindfald og udgang til både sydvestvendt samt nordvestvendt altan

Endvidere: Kælderrum og gode parkeringsforhold

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: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025

Flot og velholdt 4 værelses ejerlejlighed på hele 133 m², centralt og øverst beliggende med gåafstand til bymidten og kort afstand til Kbh. city (ca. 18 km) og nær motorvejsnettet. Ejendommen er opført i gule mursten i 2009 og fremstår meget indbydende, med alle moderne faciliteter så som elevator i bygningen, samt b.la. gulvvarme i hele lejligheden og ventilationsanlæg, der sikrer et godt indeklima. Derudover er der et lyst og lækkert materialevalg samt et lavt varmeforbrug.

Pilekær er en del af et mindre og nyere boligområde, centralt placeret i Smørum centrum, tæt på indkøbscenter, Smørum Idrætsanlæg, bibliotek, Smørum golfklub, som har en dejlig restaurant/café, skole og off. transport, lægehus.

Lejligheden indeholder:

Rummelig entre med klinker og praktiske skabe, pænt og nydeligt badeværelse med bruseniche, vaskesøjle og skabsarrangement. Dejlig opholdsstue, med godt lysindfald og udgang til to dejlige altaner, mod henholdsvis sydvest og nordvest

Åbent Invita køkken med ekstra skabsarrangement.

Forældresoveværelse med eget badeværelse, skabsvæg samt fransk altan. Yderligere 2 værelser/kontor.

Endvidere kælderrum med god opbevaringsplads samt gode parkeringsforhold.

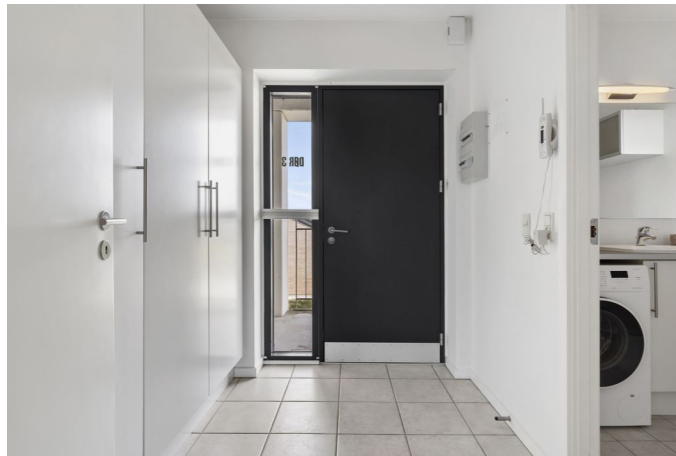
Her får du en meget velholdt og vedligeholdelsesvenlig ejerlejlighed, hvor der er god plads til hele familien.

- Beliggende øverst
- Både 2 altaner og 2 badeværelser
- Elevator i bygningen
- Gulvvarme i hele lejligheden
- Ventilationsanlæg, som sikrer et godt indeklima
- Veldrevet ejerforening, lave varmeudgifter

Adresse: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025



Adresse: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025



Adresse: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

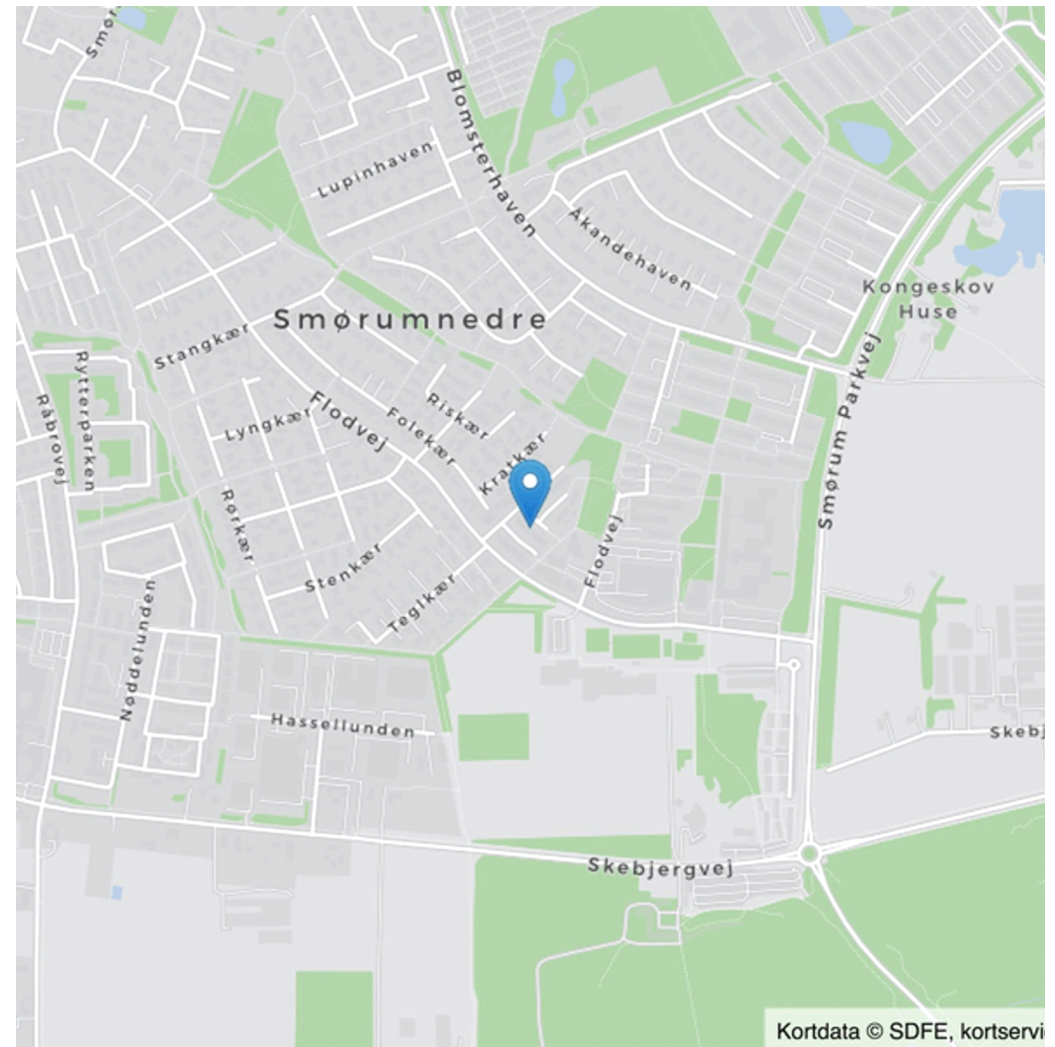
Dato: 21.08.2025



Adresse: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025



Adresse: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	8 ma Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	221910
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vanforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2009

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	119 m ²
- heraf boligareal:	119 m ²
BBR-boligareal:	133 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.768.000 kr.
Grundværdi:	2.231.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.814.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.784.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 051403

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 3 lyst d. 14.12.2011 lbnr. 1003177196 Filnavn: de183339-0598-489b-a845-1a58c3f3ecb1

Nr. 4 lyst d. 22.11.2012 lbnr. 1004079186 Filnavn: 28b58f5b-c241-453f-bcbe-0c05fdb18f9a

Tilbehør:

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

Emhætte, El kogeplade: Siemens, Indbygningsovn: Siemens, Køle/fryseseab: Siemens, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine: Bosch, Tørretumbler: Logik

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.140 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varme er anslået efter nuværende acontobetaling - Der betales aconto varme med kr. 1.785 pr. kvartal og aconto vand med kr. 885 pr. kvartal.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev /Byrde lyst pantstiftende 28.02.2013 kr. 44.000,-

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.



Adresse: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.453	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	15.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	4.725.050
Ejerforening	kr.	20.944	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Ejerudgift i alt 1 år		60.354			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.369 md./ 304.431 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.304 md./ 243.651 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: 21.08.2025
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: Pilekær 8, 2. 3., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23425066
Ejerudgift/md.: kr. 5.029

Dato: 21.08.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 119/1569

Tinglyst fordelingstal: 119/1569

Adm. fordelingstal: 119/1569

Sikkerhed til e/f: 44.000 kr.

I form af: Anden hæftelse lyst d. 28.02.2013

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum og parkeringspladser.

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