

REAL



Gammeldamsgård 10, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	6.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.043	Grund m2	508
Byggear	2004	Energimærke	C

Sagsnr. **23424048**

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: Gammeldamsgård 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025



Beskrivelse:

176 etagemeter - Helt unik og gennemført ejendom - Nyere bygget murermestervilla fra 2004

Huset indeholder:

- Flisebelagt entre med trappeopgang til 1. sal
- Flot badeværelse
- Gennemført køkken-alrum åbent til opholdsstue med fantastisk lysindfald
- Bryggers med skabsplads og vaskefaciliteter
- Stor garage på 40 m2 indbygget i huset, bygget i 2022, indeholdende spiserum og ekstra rum
- 1. sal med repos, to børneværelser, forældresoveværelse med stort indbygget skab samt endnu et flot badeværelse
- Fuldmuret vægge
- Gulvvarme i hele stueetagen
- Utrolig flot og velanlagt have

Velkommen til en unik ejendom!

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: Gammeldamsgård 10, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025

Helt og aldeles unik ejendom med et væld af flotte detaljer! Er du den kræsne og kvalitetsbevidste køber, som søger en bolig udover det sædvanlige - så er Gammeldamsgård 10 lige en bolig for dig!

Allerede udefra fremstår villaen ekstremt indbydende. Den hvidpudsede facade ledsages af sprossede vinduer, gesimser og et rødt tegltag, ligesom haven er både aflukket, ugeneret og utrolig flot anlagt. I 2022 blev huset tilbygget med en 40 m² indbygget og integreret garage i samme iøjnefaldende høje kvalitet og stil.

Husets indretning byder på flot flisebelagt entre, med adgang til badeværelse, køkken-alrum, bryggers samt trappeopgang til 1. sal. Badeværelse i sorte klinker og med bruseniche. Den charmerende og rustikke stil fortsætter i køkken-alrum, med lyse klinker og hvide køkkenelementer med sprosser, således tråden går igen med vinduerne. Køkken-alrum er åbent til den lyse opholdsstue. Alrum har udgang til vestvendt terrasse og opholdsstuen har udgang til sydvendt terrasse.

Fra køkkenet og entreen, er der adgang til både funktionelt og i øvrigt flot bryggers, hvor køkkenets lyse klinker og elementer går igen. Herfra kommer man videre til den førmtalte tilbygning fra 2022. Samme høje standarder går igen, hvor man her har fornøjelsen af loft-til-kip. Tilbygningen byder på skønt spiserum, hvor der ligeledes er udgang til vestvendt terrasse. Rummet kunne også være oplagt som ekstra stue, aktivitetsrum eller lignende. Ydermere indeholder tilbygningen et ekstra rum, som kan benyttes til eksempelvis legeværelse, kontor eller hobbyrum.

Hele stueetagen opvarmes med gulvvarme.?

1. sal indeholder repos. To rummelige børneværelser. Stort soveværelse med god skabsvæg indbygget. Dejligt badeværelse som fremstår ligeså gennemført, som badeværelset på stueplan.

Ejendommen er beliggende på lukket villavej, tæt på Smørum Centret. Her er blandt andet flere indkøbsmuligheder, pizzeria, frisør, bager osv., ligeledes er der kort afstand til Smørum Idrætspark, Golfcenter, Boesagerskolen, børneinstitution samt offentlig transportmuligheder. Ligeledes er der adgang til Smørum's gode stisystem, der kan føre en rundt i Smørum uden at krydse trafikeret veje. Via stisystemet tager det ca. 10 min. på cykel til Måløv st. eller Kildedal st., som har direkte togforbindelse til København H.

Denne unikke ejendom har så mange ting at byde på, at den skal opleves!

- Hele 176 etagemeter
- Unik bolig til den kvalitetsbevidste køber
- Et væld af flotte detaljer og materialevalg
- Fuldmuret vægge
- Gulvvarme overalt i stueplan
- Utrolig flot og velanlagt have

Adresse: Gammeldamsgård 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025



Adresse: Gammeldamsgård 10, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025



Adresse: Gammeldamsgård 10, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025



Adresse: Gammeldamsgård 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025



Adresse: Gammeldamsgård 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

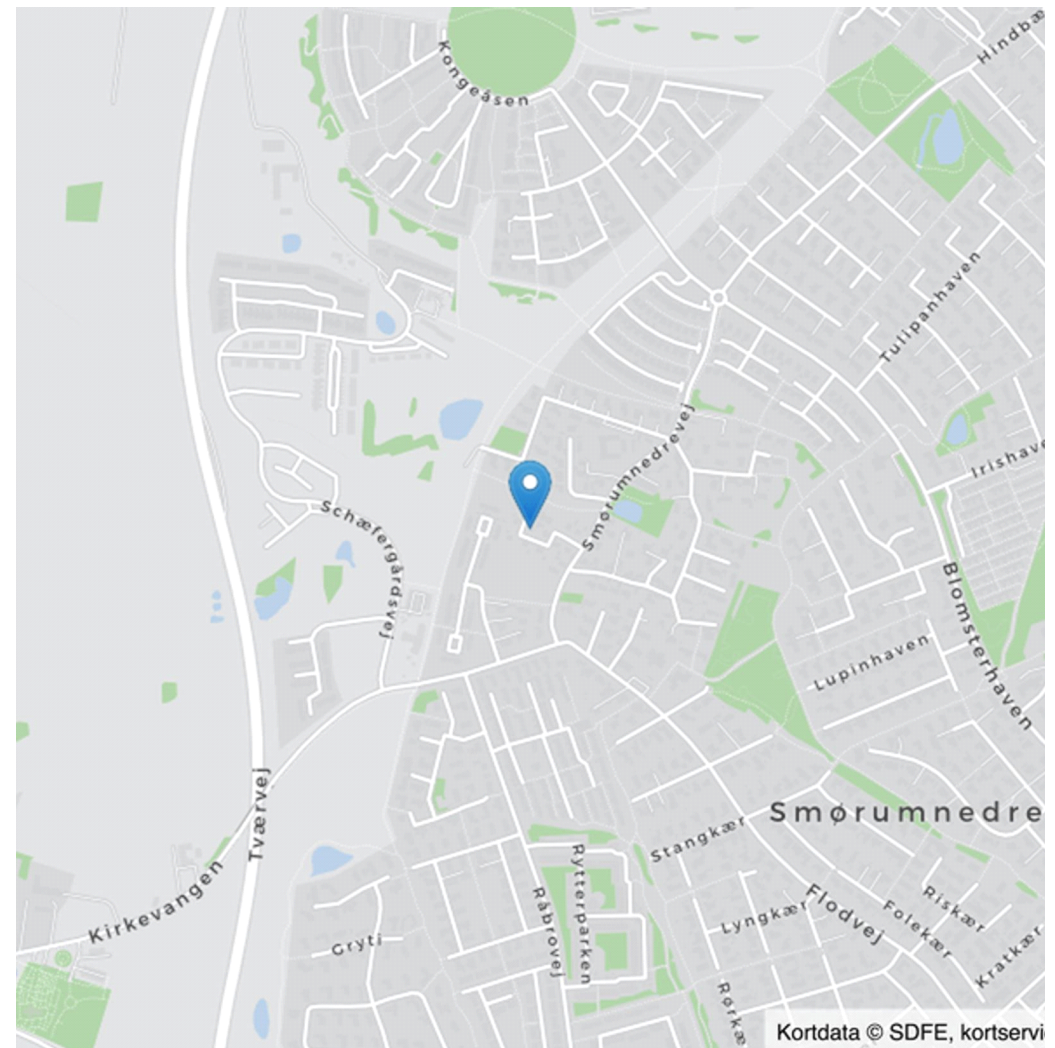
Dato: 13.09.2025



Adresse: Gammeldamsgård 10, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025



Adresse: Gammeldamsgård 10, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	2 z Smørumnære By, Smørum
BFE-nr.:	9230859
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Natargas
Opført/ombygget år:	2004

Arealer*

Grundareal:	508 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	40 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 nr. 050806
Lokalplan nr. 050804

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.07.2003 lbnr. 24830-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerf., udstykning mv, forkøbsret Tillige lyst pantstift Filnavn: 6_AK_11

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.159.000 kr.
Grundværdi:	2.379.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.127.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.903.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Bora (2021), Induktions kogeplade: Bora (2021), Indbygningsovn: Siemens (2021),
Køle/fryseskab: Siemens (2021), Opvaskemaskine: Bosch (2021), Vaskemaskine: AEG (2021), Tørretumbler: AEG (2021).
Quooker medfølger i handlen.
Skabe i bryggers medfølger også i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gammeldamsgård 10, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 1.368,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 30.07.2003 kr. 15.000,-

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: Gammeldamsgård 10, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.049	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	16.748	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.664	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	4.300	I alt	kr.	7.046.919
Grundejerforening	kr.	1.700	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.	50			
Ejerudgift i alt 1 år		48.511			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.660 md./ 451.923 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.141 md./ 361.697 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: 12.09.2025
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: Gammeldamsgård 10, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 23424048
Ejerudgift/md.: kr. 4.043

Dato: 13.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Gammeldamsgård Michael Svarø

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 15.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 30.07.2003

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