



REAL

Gammeldamsgård 2, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	6.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.951	Grund m ²	488
Byggeår	2005	Energimærke	B

Sagsnr. **23426128**

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: Gammeldamsgård 2, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026



Klassisk murer mestervilla fra 2005 i flot og indflytningsklar stand

Ejendommen byder blandt andet på:

- Smuk murer mestervilla fra 2005
- Fremstår lys, velholdt og i flot stand
- Entré med adgang til badeværelse
- Praktisk bryggers med egen indgang
- Lyst køkken/alrum med udgang til terrasse
- Stor opholdsstue med dejligt lysindfald
- Tre værelser på 1. sal
- Badeværelse på både stueplan og 1. sal
- Stor terrasse med god plads til udeliv

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 2, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026

Velkommen til Gammeldamsgård 2 – en smuk og indbydende murermeistervilla fra 2005, der fremstår lys, velholdt og i rigtig flot stand. Her får I en bolig med klassisk charme, moderne komfort og en gennemtænkt planløsning, hvor der er skabt gode rammer for både familieliv, hverdag og gæster.

Allerede ved ankomsten fornemmer man boligens harmoniske udtryk, hvor murermeisterstilen giver ejendommen karakter og et tidløst præg. Indvendigt fortsætter det gode indtryk med lyse rum, en behagelig atmosfære og en indretning, der fungerer rigtig godt til den moderne familie.

Stueplanet byder på en entré med adgang til badeværelse samt et praktisk bryggers med egen indgang. Herfra åbner boligen sig op i et lyst og indbydende køkken/alrum, som fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er der god plads til hverdagens måltider, hyggelige stunder og samvær, mens den åbne forbindelse til terrassen gør det nemt at trække udelivet helt ind i boligen.

I forlængelse af alrummet finder I den store stue, som har et dejligt lysindfald og god plads til både sofaområde og ophold. Stuen har direkte udgang til den store terrasse, hvilket skaber en flot sammenhæng mellem inde- og uderum og giver oplagte rammer for både afslapning og sommermiddage.

På førstesalen fortsætter den gode planløsning med repos, tre værelser og badeværelse. Værelserne kan indrettes efter behov, eksempelvis som soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Det giver en fleksibel indretning, hvor familien nemt kan tilpasse boligen efter hverdagens behov.

Udendørs får I en dejlig terrasse, som naturligt forlænger boligens opholdsrum og skaber gode muligheder for at nyde de varme måneder. Her er plads til både havemøbler, grill og hyggelige stunder i rolige rammer.

Alt i alt får I på Gammeldamsgård 2 en flot og velholdt murermeistervilla fra 2005 med en lys atmosfære, en funktionel planløsning og et udtryk, der kombinerer klassisk arkitektur med moderne boligkomfort.

Området

Gammeldamsgård 2 er beliggende i et attraktivt og roligt område i Smørum, hvor man får en god kombination af trygge rammer, grønne omgivelser og kort afstand til hverdagens vigtigste faciliteter. Her bor I i et veletableret nærmiljø, som er særligt velegnet for familien, der ønsker en nem og overskuelig hverdag.

Fra adressen er der kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter. Smørum Centret byder på gode indkøbsmuligheder og flere af hverdagens fornødenheder, mens Smørum Idrætspark og de lokale sportsfaciliteter giver gode muligheder for et aktivt fritidsliv.

Området er samtidig kendt for sine gode stisystemer, som gør det nemt og trygt at komme rundt i Smørum til både skole, indkøb, idræt og grønne områder. Her kan børn og voksne færdes trygt i hverdagen, og man får samtidig gode muligheder for gå- og cykelture i nærområdet.

Der er desuden gode transportmuligheder med kort afstand til offentlig transport og nem adgang mod København. Alt i alt en beliggenhed, hvor man får ro, nærmiljø og praktisk hverdagskomfort i én samlet pakke.

Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026



Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026



Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026



Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026

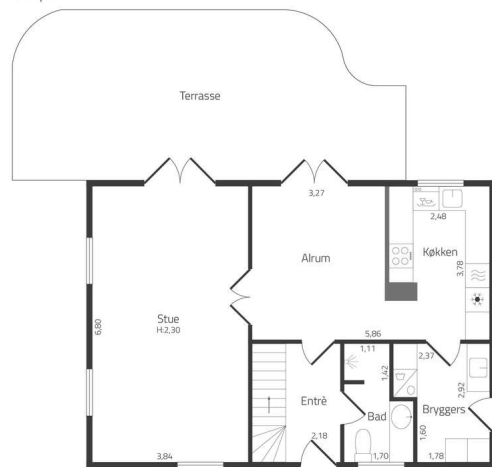


Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026

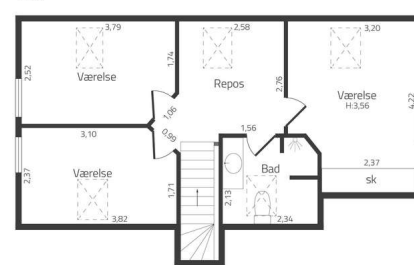
Stueplan



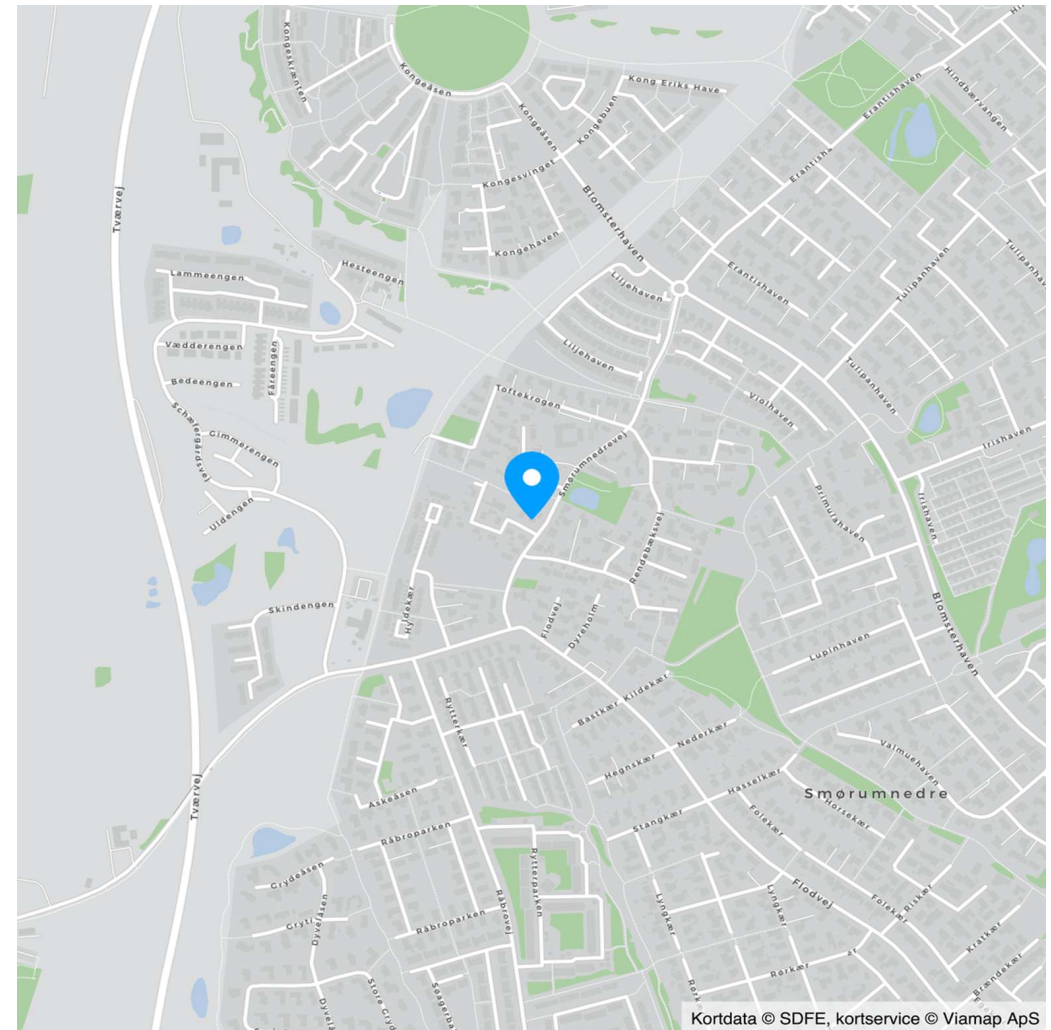
Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 2v Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 9230856
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.963.000
Grundværdi: 2.320.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.970.400
Grundlag for grundskyld: 1.856.000

Arealer**

Grundareal: 488 m²
Boligareal i alt: 132 m²

Øvrige arealer:
Carport: 35 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: 30.07.2003 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerf., udstykning mv, forkøbsret Tillige lyst pantstift

Planer

Kommuneplan B1-33 - Toftekrogen
Lokalplan 050806 - 05.08.06 - Boliger ved Gammeldamsgård i Smørumnede landsby

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex, 2004), Kogeplade (Bosch, 2004, Keramisk), Ovn (Electrolux, 2014), Køle/fryseskab (Bosch, 2017), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch, 2026), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police foreligger ikke - Dækning er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.300 Forbrug: 786 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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 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 brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnedre, 2765 Smørum
 Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
 Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.249	Kontantpris	kr.	6.095.000
Grundskyld	kr.	16.333	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	38.450
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	1.700	I alt	kr.	6.141.517
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	4.808			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 47.417			

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: 305.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.198 md. / 398.372 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.588 md. / 319.058 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Gammeldamsgård 2, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426128
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 31.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 3.962.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret

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

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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 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.