



REAL

Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	108
Kontant	5.495.000	Erhverv m ²	30
Ejerudgift	3.623	Grund m ²	14.729
Byggeår	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **23426186**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnede / 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: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Pænt étplanshus med 193 m2 bebygget areal samt 14.729 m2 grund - tilbyder både staldbygning med to bokse samt ridebane og folde

Huset indeholder:

- Entré
- Praktisk bryggers
- Hyggeligt spisekøkken
- Lys opholdsstue orienteret mod syd
- Badeværelse
- Walk-in værelse
- Tre soveværelser

Ydermere:

- 30 m2 åben staldbygning fra 2016, indeholder to bokse
- 55 m2 carport inkl. udhus fra 2002
- Stor stenbelagt indkørsel
- Stor grund på 14.729 m2 med mange anvendelsesmuligheder og indrettet med både ridebane og hestefolde
- Gode rammer for jer, der ønsker plads, natur og mulighed for dyrehold

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: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026

Landligt fristed på 14.729 m2 grund med stald, folde, ridebane og masser af luft omkring sig

En ejendom for jer, der drømmer om ro, natur, åbne vidder og en hverdag, hvor livet kan leves lidt tættere på det grønne. Her får I en dejlig landlig ejendom med hele 14.729 m2 grund, gode muligheder for dyrehold og et pænt étplanshus på 108 m2, som er nemt at overskue i hverdagen og fremstår meget velholdt og til at flytte ind i.

Allerede når man bevæger sig rundt på ejendommen, mærker man den særlige frihed, som de store arealer giver. Her er god afstand omkring huset, åbne grønne områder og etablerede indhegninger, som gør ejendommen særligt interessant for jer, der har heste eller andre dyr. De nuværende rammer viser tydeligt, hvordan ejendommen kan fungere i praksis med både folde og områder tæt ved stalden.

Til dyreholdet hører en 30 m2 staldbygning fra 2016, som er indrettet med to bokse og giver gode, funktionelle rammer for hestehold. De omkringliggende arealer giver samtidig mulighed for at have dyrene lige uden for døren – noget der både er praktisk i hverdagen og en væsentlig del af charmen ved at bo her.

Omkring selve huset er der anlagt en mere traditionel have med græsarealer, beplantning og hyggelige opholdsmuligheder. Her findes også et fritstående orangeri, som både kan bruges til dyrkning af grøntsager og planter eller som et hyggeligt sted at opholde sig i overgangsmånerne. Kombinationen af den etablerede have omkring huset og de store åbne arealer længere ude på grunden giver en fin balance mellem have, natur og plads.

Selve boligen er på 108 m2 og indrettet i ét plan. Huset fremstår lyst, pænt og indbydende med en planløsning, hvor kvadratmeterne er godt udnyttet. Her er plads til både familien, parret med behov for ekstra værelser eller jer, der ønsker et overskueligt hjem kombineret med god plads udendørs.

Man bydes velkommen i entréen eller bryggerset, hvorfra huset fordeler sig naturligt videre. Boligen rummer i alt tre soveværelser samt et separat walk-in værelse, der giver gode opbevaringsmuligheder eller mulighed for at etablere et fjerde soveværelse. Hertil kommer badeværelse med bruseniche.

Køkkenet er fra 2012 og fremstår meget nydeligt og er indrettet med god skabs- og bordplads. Her er samtidig plads til spisebord, så køkkenet bliver et naturligt samlingspunkt i hverdagen. I direkte forbindelse med køkkenet ligger bryggerset med vaskefaciliteter, naturgasfyr fra 2022, opbevaring og egen udgang – en særlig praktisk løsning på en ejendom, hvor hverdagen ofte også foregår udenfor.

Husets opholdsstue vender mod syd og får derfor et dejligt lysindfald gennem de store vinduespartier. Stuen har en god størrelse med plads til både sofagrube og spiseafdeling, og fra

rummet er der direkte udgang til haven. Herfra har man samtidig udsyn mod de grønne omgivelser, hvilket er med til at trække den landlige stemning helt ind i boligen.

Husets decratag blev lagt i 2007. Alle døre og vinduer er udskiftet til lavenergivinduer i 2024.

Ejendommen suppleres af en 55 m2 stor carport- og udhusbygning fra 2002. Her er plads til to biler, ligesom udhuset giver opbevaringsmuligheder, værksted, hobby og generelt plads til det udstyr, som følger med en grund af denne størrelse.

Fra ejendommen er der ca. 25 minutters kørsel til København.

Veksø, Sengeløse og Smørum ligger kun omkring 7 minutter væk. sidstnævnte tilbyder gode indkøbsmuligheder i form af hyggeligt butikscener, sportshal, skoler, kulturhus, bager samt en af Danmarks mest populære Golfklubber.

Der er direkte busforbindelser i området til Veksø og Måløv st., hvorfra S-toget giver nem adgang mod København.

Hove Fiskepark ligger blot få minutter væk.

En ejendom for jer, der gerne vil have lidt mere luft omkring jer – hvad enten drømmen er hestehold, andre dyr, køkkenhave, hobbyliv eller ganske enkelt roen ved at bo med naturen lige uden for døren.

Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Facade



Terrasse



Have



Have



Udenomsarealer



Have

Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Facade



Stue



Stue



Stue

Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Bryggers



Bryggers



Gang



Entré



Facade



Facade

Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Facade



Terrasse



Have



Have



Have



Have

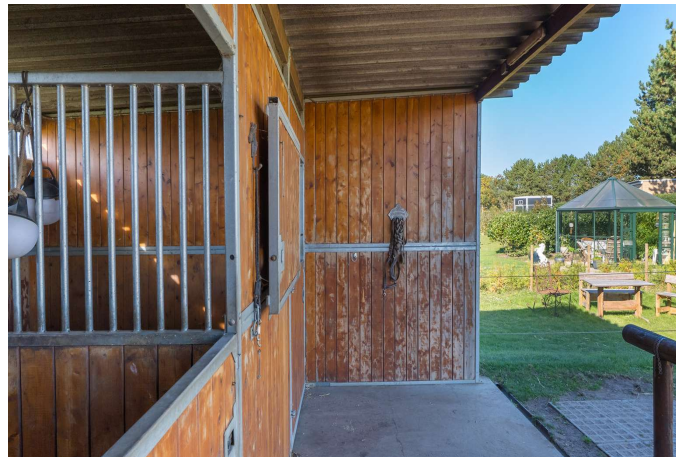
Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

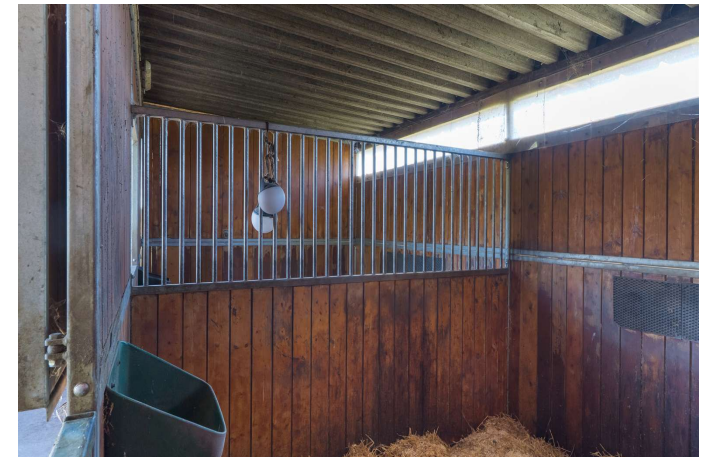
Dato: 21.10.2026



Have



Stald



Stald



Stald



Udenomsarealer



Udenomsarealer

Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Carport

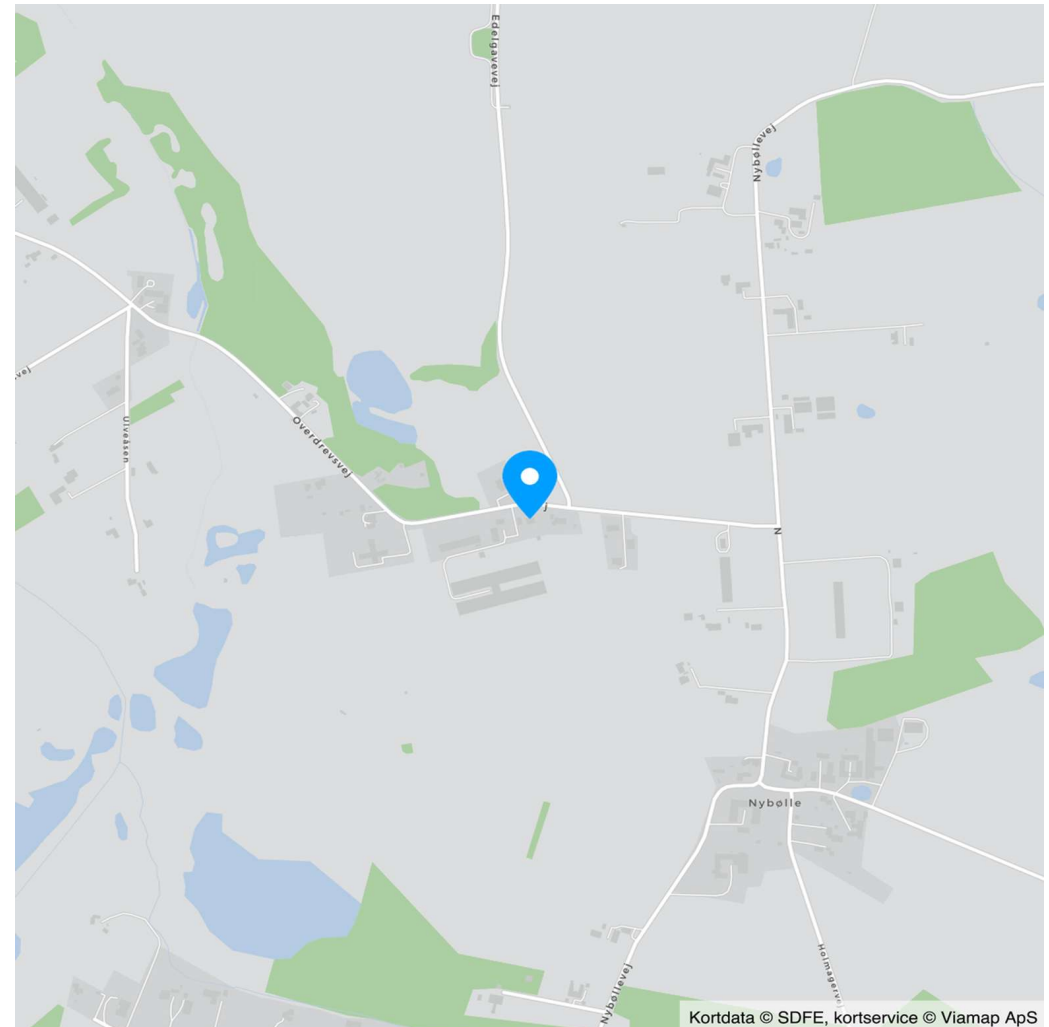
Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026



Plantegning



Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 6i Nybølle By, Smørum
BFE-nr.: 2143112
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.121.000
Grundværdi: 3.042.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.496.800
Grundlag for grundskyld: 2.433.600

Arealer**

Grundareal: 14.729 m²
Boligareal i alt: 108 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 30 m²
Carport: 55 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. : Invalid date -
- Nr. 1: 18.01.1974 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 17.12.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade (AEG, Induktion), Ovn (AEG), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Dybfryser (Delonghi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026

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: Se police.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Ikke 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



Adresse: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.734	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	21.416	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.657
Rottebekæmpelse	kr.	68	I alt	kr.	5.538.507
Husforsikring	kr.	4.976			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 43.471			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.348 md. / 304.181 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Overdrevsvej 50A, Nybølle, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426186
Ejerudgift/md.: kr. 3.623

Dato: 21.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 1.440.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 erhvervs ejendomme 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 ejendoms mægler eller køber fast ejendom.