



REAL

Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Villa, 1 fam.
8.995.000
5.028
1971/1975

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

166
5
1.348
C

Sagsnr. **23425157**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

REAL

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: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

EKSKLUSIV LIEBHAVEREJENDOM MED PANORAMAUDSIGT - I ALT 355 M2 UNDER TAG

Enestående ejendom i idylliske Smørumovre, hvor moderne luksus møder materialer i topkvalitet. Her får du en gennemrenoveret villa med i alt 355 m2 under tag, bl.a. med 166 m² bolig og 129 m² lys kælder, moderniseret i perioden 2015-2023. Udsigten over det kuperede landskab er i sig selv noget ganske særligt.

Ejendommen indeholder:

- Åben entre
- Luksus køkken-alrum med panoramaudsigt
- Opholdsstue ligeledes med panoramaudsigt og udgang til skøn udsigtsterrasse
- Gæstetoilet
- Forældreafdeling med to store værelser samt badeværelse med badekar og bruseniche

Kælder/underetage:

- 3 gode disponible rum
- Bryggers med vaskefaciliteter
- Badeværelse med bruseniche
- Fyrrum
- Stort opholdsrum

Herudover overdækket fliseterrasse samt 60 m2 muret garage.

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: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026

Velkommen til Smørum Nordre Gade 11!

En helt igennem fantastisk, istandsat og moderniseret ejendom med flot panoramaudsigt over kuperet terræn.

Ejendommen er beliggende i idylliske Smørumovre med kig til gadekæret, herfra kan København C nås på under 30 minutter.

Denne ejendom har absolut alt hvad man har behov for, man kan ikke ønske sig mere!

Ejendommen indeholder:

Åben entre som fører direkte ind til et kæmpe køkken-alrum. Køkkenet fremstår åbent og lyst, bl.a. med ovenlysvinduer, vinduespartier mod overdækket vestvendt fliseterrasse og ikke mindst med gulv-til-loft vinduespartier med panoramaudsigt. Køkkenet er med grebsløst design med hvide skuffer og skabslåger på den ene side og med antracit stor køkken-ø i den anden side, som står godt i kontrast i de mørke farver. Der er installeret luft-til-luft varmepumpe i køkkenet.

Dejlig lys opholdsstue med brændeovn og med super godt lysindfald fra de store vinduer, her er ligeledes panoramaudsigt over åbent landskab. Fra stuen er der udgang til stor vestvendt terrasse i komposit med masser af plads og udespa indbygget. Her er der rig mulighed for hygge med venner og familie, og samtidig nye udsigten.

Stort forældreafdeling bestående af to værelser samt badeværelse med både badekar og bruseniche.

Der er lækre sildebensgulve med gulvvarme.

Kælder/underetage:

I underetagen er der tre gode disponible rum, et stort bryggers med god vaskefaciliteter og masser af skabs og bordplads. Der er desuden et badeværelse med bruseniche. Fyrrum. Ydermere er der et stort opholdsrum, hvor der er god plads til mange forskellige gøremål.

Der er gulvvarme i hele underetagen, undtagen i opholdsrummet.

Som prikken over i'et finder du en garage i særklasse fra 2018, isoleret, opvarmet og med dobbeltporte, på hele 60 m2, perfekt til både bilentusiasten og den kvalitetsbevidste køber.

- Gennemført luksusejendom med panoramaudsigt
- Hele 355 m2 under tag
- Opvarmes med luft-til-vand varmepumpe, ligesom der er Genvex anlæg installeret
- Lækre sildebens gulve med gulvvarme
- Lüksus garage (muret og helårsisoleret) på 60 m2, med luft-til-luft varmepumpe installeret

Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

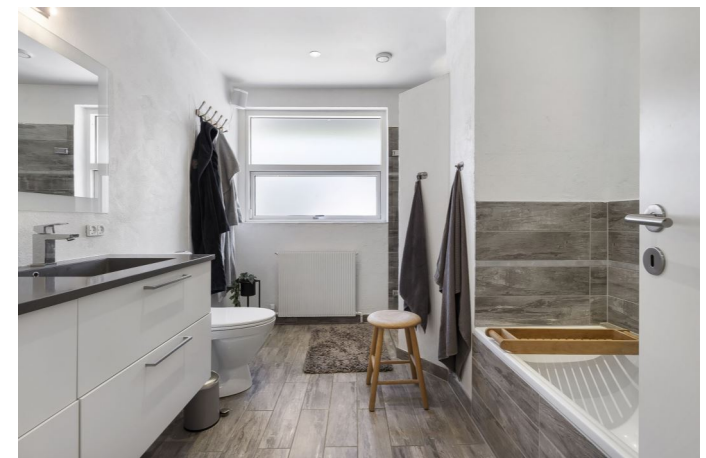
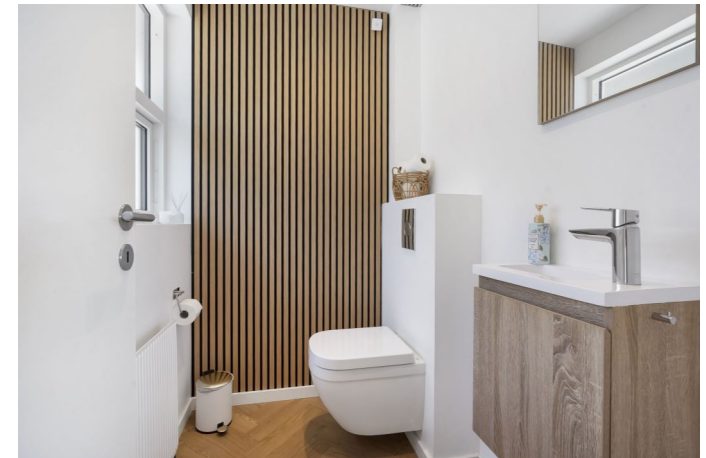
Dato: 30.01.2026



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

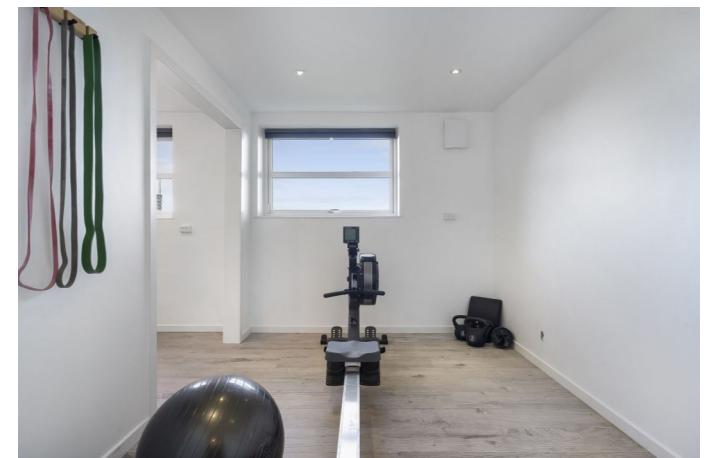
Dato: 30.01.2026



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

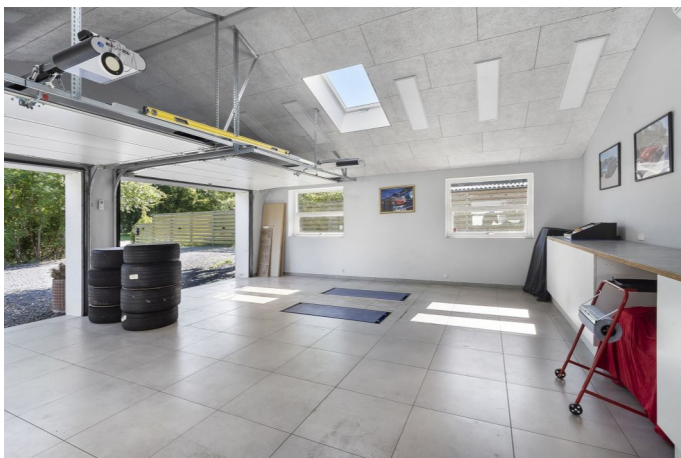
Dato: 30.01.2026



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	11 c Smørumovre By, Smørum
BFE-nr.:	2145880
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1971/1975

Arealer*

Grundareal:	1.348 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	129 m ²
Garage:	60 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. 37

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.299.000 kr.
Grundværdi:	3.191.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.039.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.552.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Bora (2021), Induktions kogeplade: Bora (2021), Indbygningsovn: Siemens (2016), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine,
Vaskemaskine, Tørretumbler.
Skabe i Køkken medfølger
Quooker og el ladestander medfølger også i handlen
Opvaskemaskine skal have skiftet vandstop ventil

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 11.277,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en 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.



Adresse: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.700	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	22.465	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	6.928	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	4.277		kr.	9.060.270
Skorstensfejning	kr.	639	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	76	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Smørum Bylaug	kr.	250	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

60.335

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.211 md./ 578.526 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.153 md./ 469.831 år v/25,00%
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: 24.01.2026
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: 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: Smørum Nordre Gade 11, Smørumovre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 23425157
Ejerudgift/md.: kr. 5.028

Dato: 30.01.2026

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.

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	3.869.000	3.869.000	3.875.437	DKK	2,15	114.170	27,25	2,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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