



REAL

Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	6.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.250	Grund m2	514
Byggear	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **23425124**

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 3, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Hel unik og gennemført ejendom som indeholder:

- Entre
- Gennemført køkkenalrum/opholdsstue med mange flotte detaljer, fantastisk lysindfald fra blandt andet veluxvinduer
- Bryggers med vaskefaciliteter
- 1 værelse i stueplan
- 1. sal indeholder stort soveværelse (muligt at dele op i 2), gæsteværelse samt badeværelse med brus
- Stor garage ligeledes med fuldmuret vægge
- Utrolig flot og velanlagt have med stentbelagt terrasse
- 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 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025

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 3 lige en bolig for dig!

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 Smørums 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., som har direkte togforbindelse til København H (H- og C-linjen).

Denne meget indbydende ejendom indeholder: Gæstentre samt et bryggers hvor der bl.a. er installeret teknikskab og vaske- og tørretumbler. Dejligt værelse/kontor. Køkkenet er helt igennem fantastisk, med et væld af lækre detaljer og et prangende materialevalg - det skal bestemt opleves. Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsstuen, som har loft til kip og flot lysindfald fra bl.a. ovenlysvinduer. Fra opholdsstuen er der udgang til en sjældent set venlanlagt have, med bla. stenbelagt terrasse.. Det øvrige haveanlæg består af velanlagte bede og græsplæne.

Vender vi tilbage til husets indretning, er vi kommet til det flotte og gennemførte badeværelse med mange flotte detaljer bl.a. det lækre klinkegulv.

1. sal indeholder repos med kig over opholdsstuen. Rummeligt børne- eller arbejdsværelse. Stort soveværelse (Mulighed for at del op i 2 værelser) med ovenlysvinduer. Dejligt badeværelse som fremstår ligeså gennemført, som badeværelset på stueplan.

Derudover er der en stor fuldmuret isoleret garage med epoxygulv og elektronisk port.

Der er i huset installeret et overvældende udvalg af teknik - herunder et raffineret alarmsystem, BWT anlæg, ladestandere, hvor den ene medfølger.

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

- Unik bolig til den kvalitetsbevidste køber
- Lave energi omkostninger
- Et væld af flotte detaljer og udsøgt materialevalg
- Rationel vinduer i hele huset
- Genvex-anlæg
- Solceller
- Etableret og ugeneret have og terrasser
- Under 30 minutter til København C

Adresse: Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025



Stue



Stue



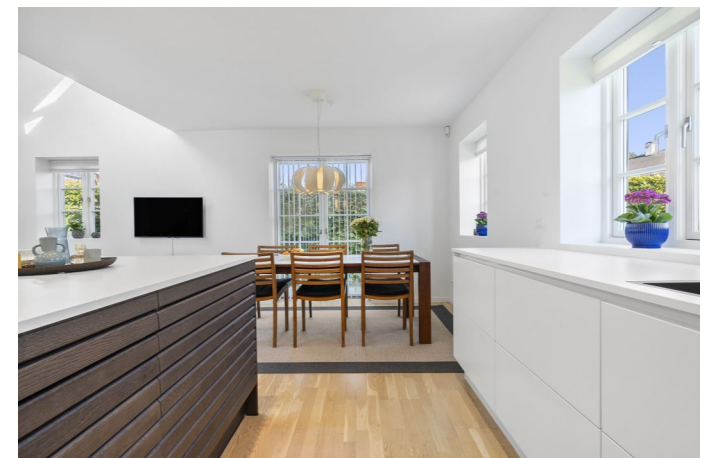
Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025



Køkken



Stue



Stue



Have



Facade



Entre

Adresse: Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

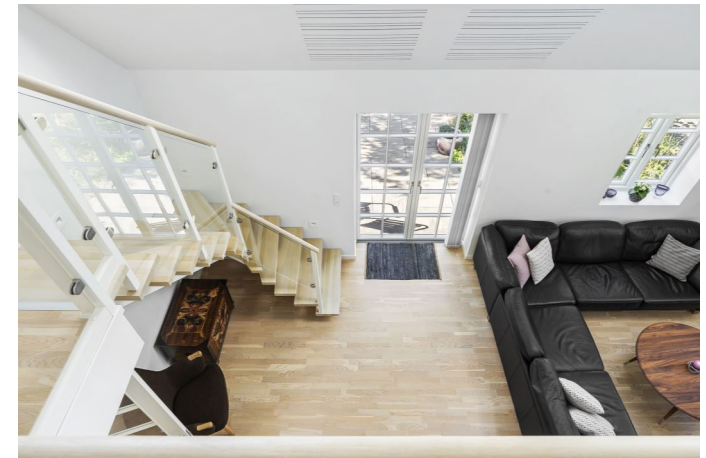
Dato: 02.09.2025



Værelse



Badeværelse



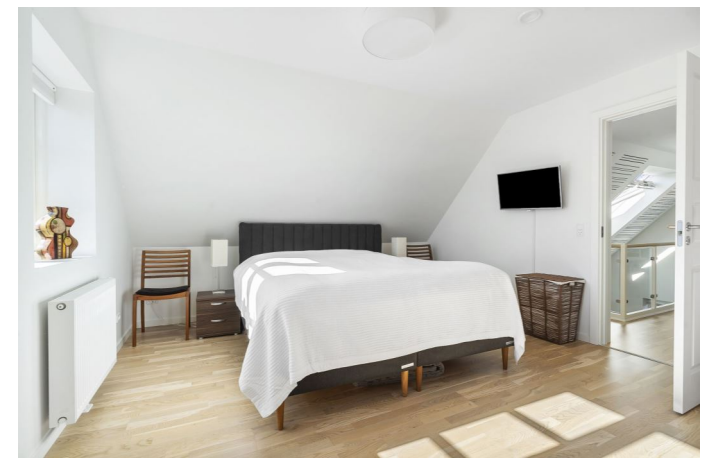
Stue



Repos



Værelse



Værelse

Adresse: Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025



Walkin closet



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Terrasse



Have

Adresse: Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025



Facade



Facade



Garage



Garage



Garage

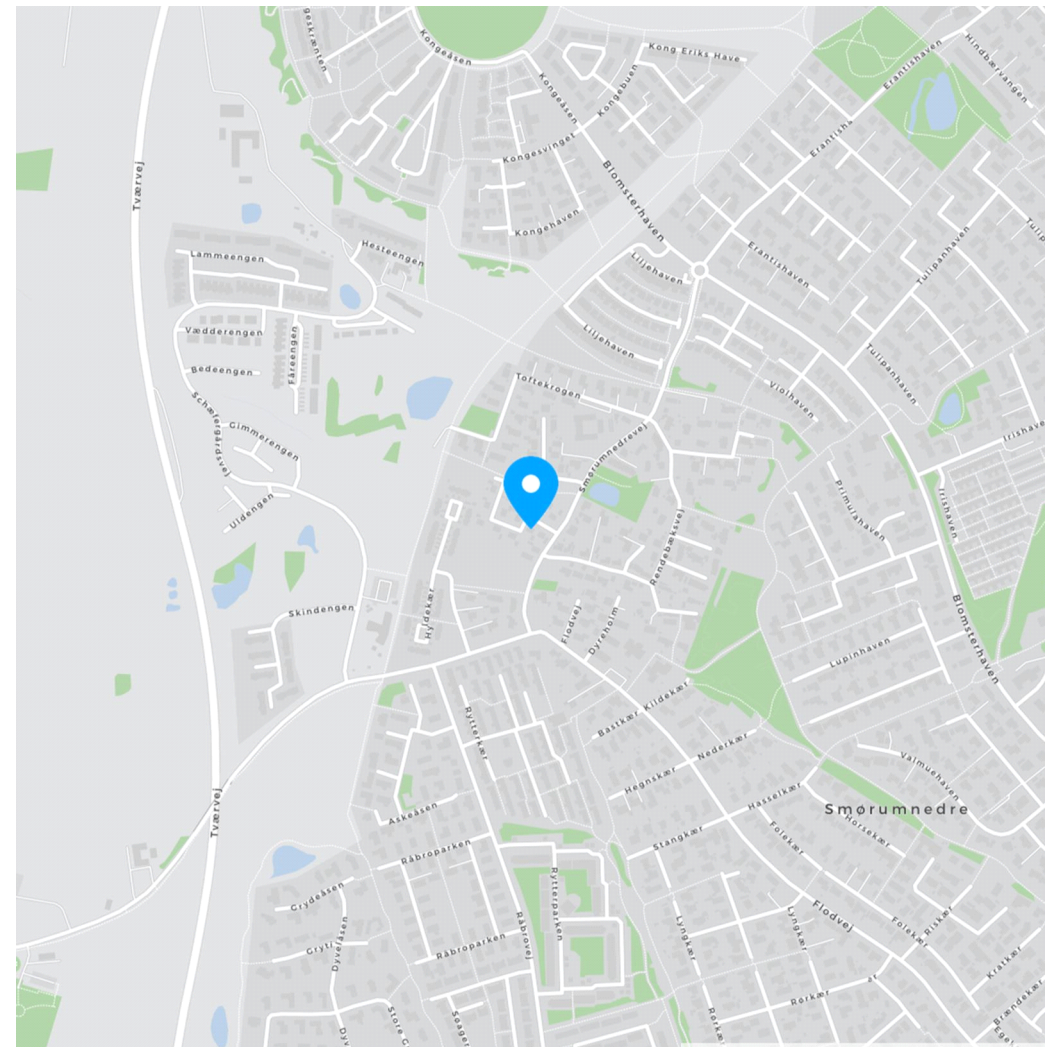


Facade

Adresse: Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025





Adresse: Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	2 s Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	9230853
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.809.000 kr.
Grundværdi:	2.357.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.647.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.885.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	514 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	35 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. 40
Lokalplan nr. 050806

Kommuneplan:

Egedal 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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: AEG (2018), Induktions kogeplade: AEG (2018), Indbygningsovn: AEG (2018),
Køle/fryseskab: AEG (2018), Opvaskemaskine: AEG (2018), Tørretumbler: AEG (2018).
Skabe i bryggers og badeværelser medfølger også.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gammeldamsgård 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.892 Forbrug: 1.623,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2019, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.701	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	16.593	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.349	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	6.342.719
Grundejerforening	kr.	1.700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Ejerudgift i alt 1 år		51.005			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.953 md./ 407.440 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.175 md./ 326.097 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: 01.09.2025
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 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 23425124
Ejerudgift/md.: kr. 4.250

Dato: 02.09.2025

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.919.831	1.919.831	1.761.192	DKK	1,5	259.135	8,25	4,32			Nej	

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