



REAL

Lyngkær 35, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.537	Grund m ²	875
Byggeår	1969	Energimærke	E

Sagsnr. **23426169**

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: Lyngkær 35, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026



Skønt placeret familieejendom, på hele 277 etagemeter med tag fra 2011 og attraktiv planløsning indeholder:

Stueplan:

- Fire soveværelser
- Spisekøkken
- Stor vinkelstue med udgang til udestue og haven
- Badeværelse med brus og kar
- Toilet

Underetage:

- Rummelig entré med trappe op
- Garage
- 4 disponiblerum
- Toilet
- Vaskerum med indgang
- Gildesal

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: Lyngkær 35, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026

På Lyngkær 35 får I først og fremmest en ejendom med rigtig meget plads, en attraktiv beliggenhed for enden af villavejen og en planløsning, der skiller sig ud fra det sædvanlige. Huset trænger til en gennemgribende modernisering, og det lægger vi ikke skjul på. Til gengæld får den kommende ejer et stærkt udgangspunkt med mange kvadratmeter og gode muligheder for at skabe boligen helt efter egne ønsker.

Ejendommen er bygget på en måde, hvor kælderplanet ligger naturligt i niveau med vejen. Her findes boligens indgang samt direkte adgang til garage, hvilket giver huset en noget anderledes og mere anvendelig opdeling end i mange traditionelle villaer. Kælderen opleves derfor ikke blot som et sekundært kælderareal, men som et reelt ekstra plan med god tilgængelighed.

Her finder I blandt andet entré, garage, gildesal, vaskerum, toilet og flere disponible rum med mange forskellige anvendelsesmuligheder. Der er god plads til eksempelvis hobbyrum, værksted, opbevaring, hjemmekontor eller andre praktiske funktioner, alt efter familiens behov.

Fra entréen fører trappen videre op til boligens stueplan, hvor størstedelen af beboelsen er samlet. Her er hele fire værelser, badeværelse, separat toilet, køkken samt en stor opholdsstue med brændeovn og plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Fra stuen er der desuden direkte adgang til udestuen og videre udsyn mod den grønne have.

Boligen fremstår overordnet i ældre stand, og den næste ejer skal være indstillet på at renovere både køkken, bad, overflader og øvrige dele af huset. Det er med andre ord ikke en bolig for køberen, der søger noget indflytningsklart, men derimod for dem, der gerne vil sætte deres eget præg og ser mulighederne i en ejendom med mange kvadratmeter og en helt særlig disponering.

Udenfor venter en frodig have med god plads omkring huset, og placeringen helt for enden af villavejen bidrager til en rolig og tilbagetrukket beliggenhed.

Lyngkær 35 er derfor især interessant for køberen, der prioriterer beliggenhed, plads og udviklingsmuligheder højere end den nuværende stand. Her er potentiale til at skabe en stor og meget funktionel familievilla, hvor den specielle niveauforskel og den direkte adgang til kælderplanet kan blive en reel styrke i den fremtidige indretning.

Ejendommen er beliggende for enden af en rolig vej, med direkte udkig til grønt område og samtidigt med en central placering midt i Smørumnede. Der er direkte adgang til lukket stisystem, som gør det muligt via gåben at nå alt lige fra skole, børneinstitution, idrætsfaciliteter, Smørumcentret, Smørum Golfklub til offentlig transport på få minutter.

Adresse: Lyngkær 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

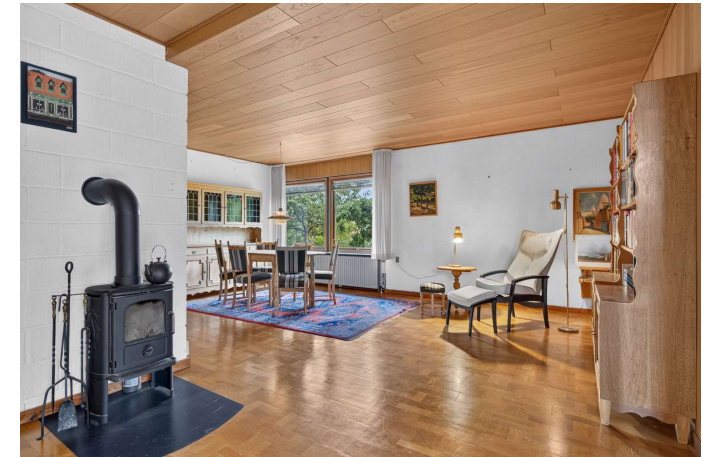
Dato: 13.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Udestue

Adresse: Lyngkær 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

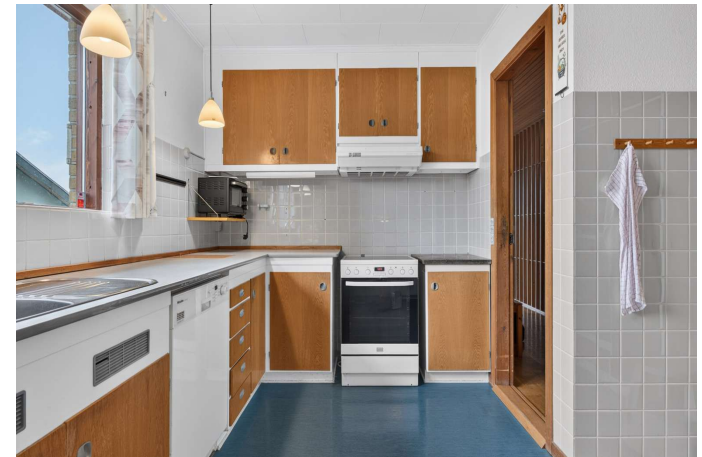
Dato: 13.10.2026



Udestue



Have



Køkken



Køkken



Facade

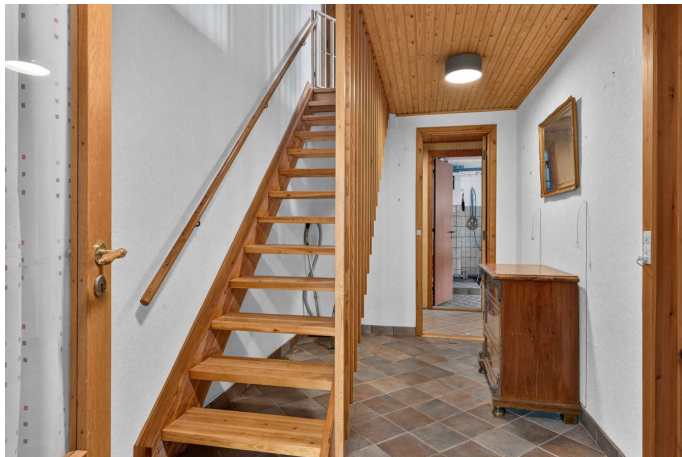


Facade

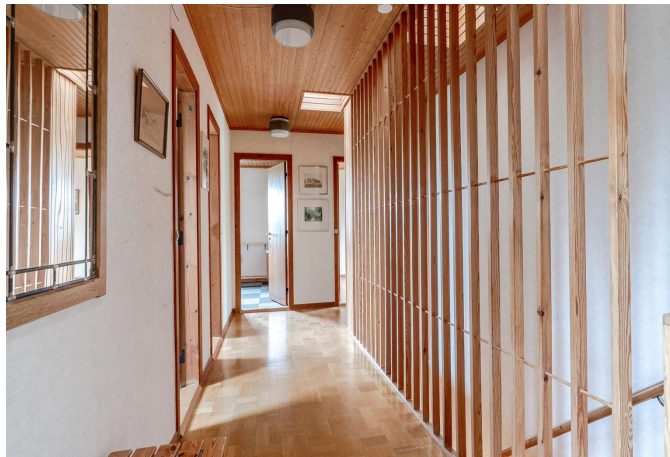
Adresse: Lyngkær 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026



Entrée



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Lyngkær 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026



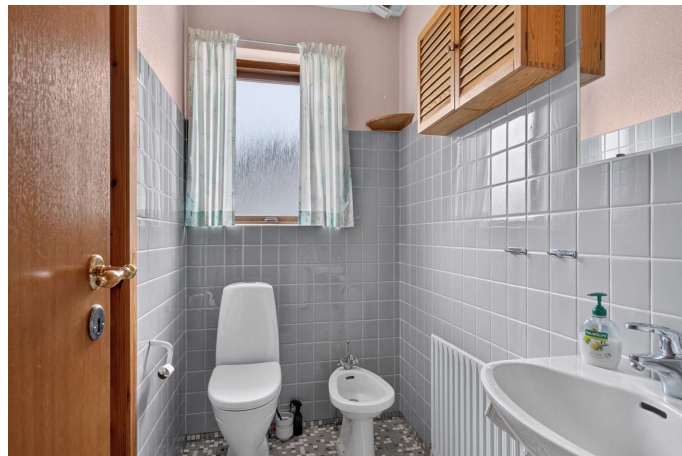
Værelse



Badeværelse



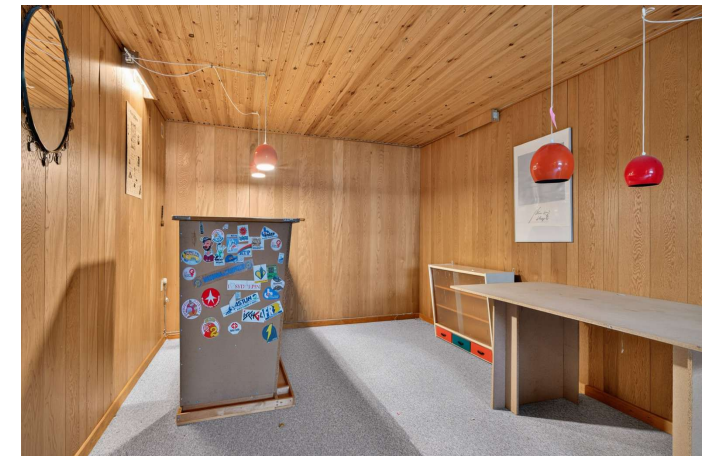
Badeværelse



Toilet



Gildesal



Gildesal

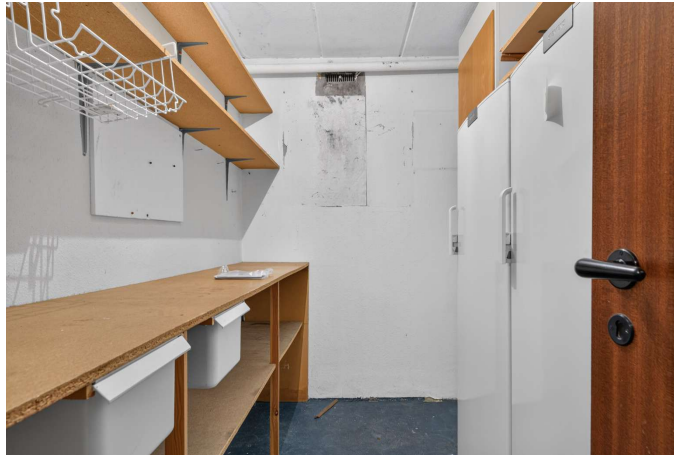
Adresse: Lyngkær 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026



Toilet



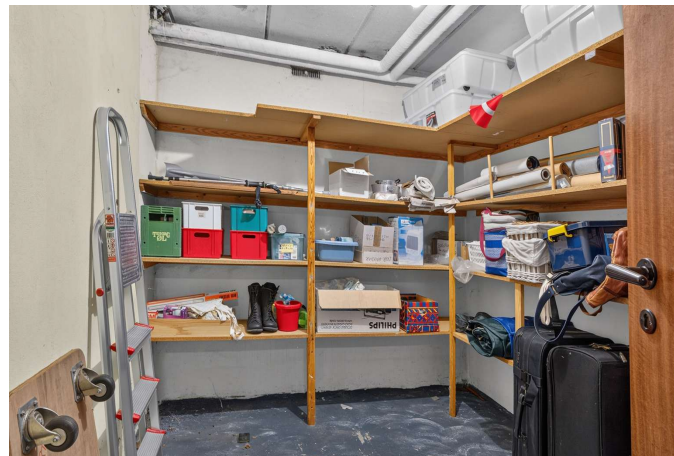
Disponibel



Disponibel



Vaskerum



Disponibel



Garage

Adresse: Lyngkær 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026



Facade



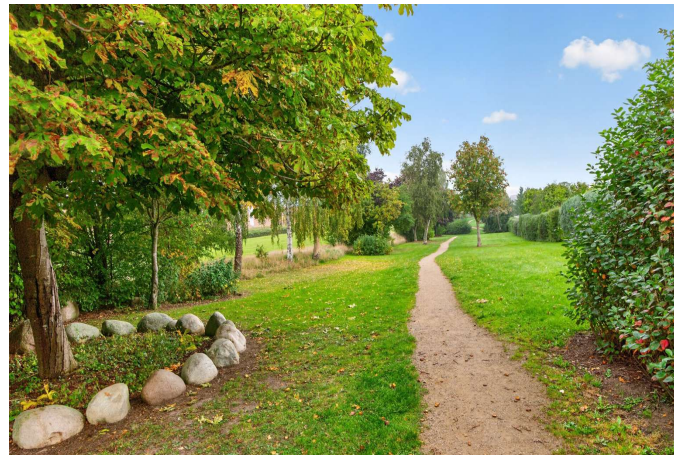
Facade



Terrasse



Have



Udenomsarealer



Udenomsarealer

Adresse: Lyngkær 35, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026



Have



Facade



Facade

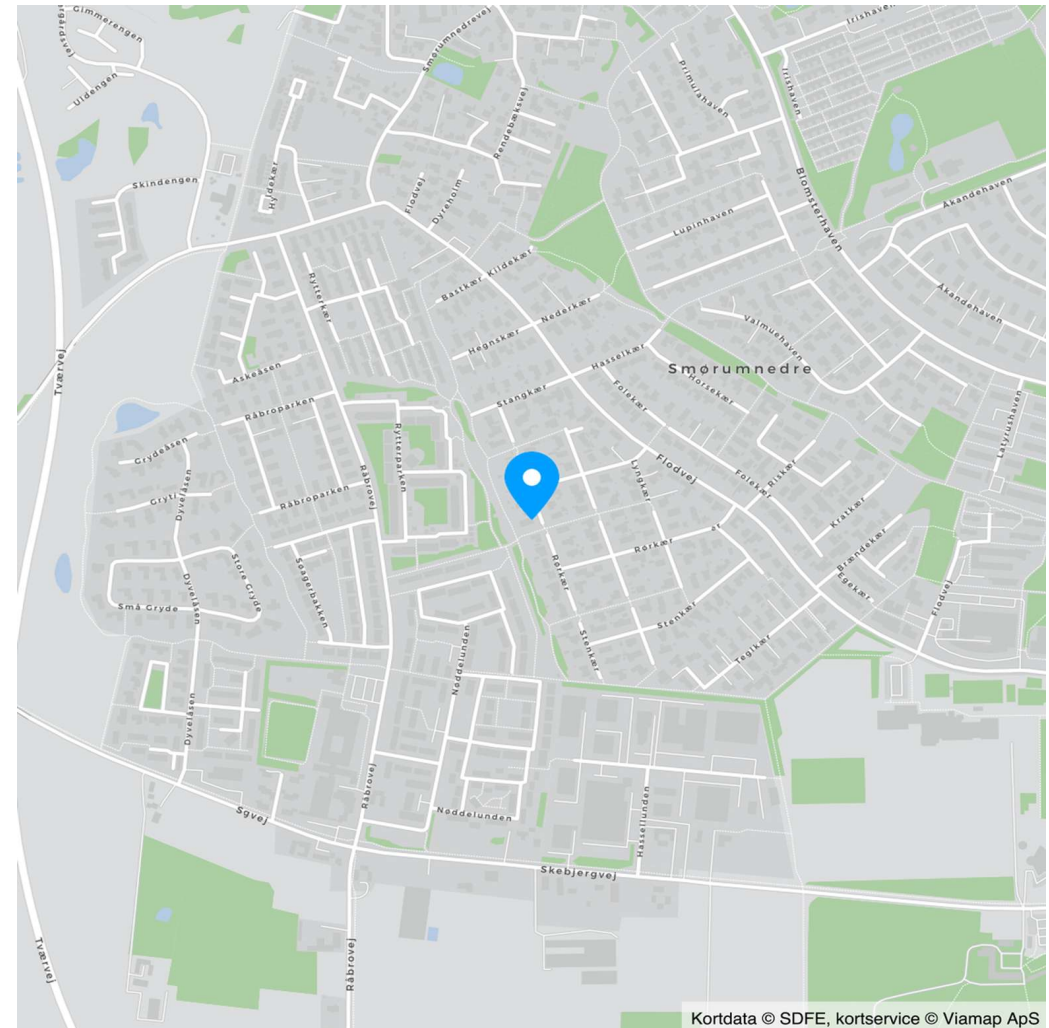
Adresse: Lyngkær 35, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026



Plantegning





Adresse: Lyngkær 35, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 8ed Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2144145
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.675.000
Grundværdi: 3.070.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.740.000
Grundlag for grundskyld: 2.456.000

Arealer**

Grundareal: 875 m²
Boligareal i alt: 142 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 135 m²
Indbygget udestue el. lign.: 12 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: 20.03.1965 - akten s. 21 ff Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg og pantsætning, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan B1-49 - Kærene
Lokalplan 051501 - Stangkær

Tilbehør:

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

Emhætte (Husqvarna), Komfur (Voss), Køle/fryseskab (Elektrolux), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Fryser (Siemens), Fejl og mangler: Vaskemaskine er defekt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngkær 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.878 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Lyngkær 35, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.074	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	21.613	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstenfejerbidrag	kr.	639	I alt	kr.	5.537.917
Grundejerforening	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	59			
Husforsikring	kr.	7.784			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	54.446		

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: Lyngkær 35, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426169
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 13.10.2026

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 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000
Nr. 8: hovedstol kr. 931.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Stangkær

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 6.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 erhvervsjendomme 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.