



REAL

Teglær 15, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.180	Grund m2	843
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **23425063**

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: Teglkær 15, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt og rummelig étplansvilla på rolig villavej i Smørum indeholder:

- Lys entré
- Flisebadeværelse med gulvvarme og brus
- Lækkert køkken-alrum
- 3 gode værelser
- Stor muret garage
- Skøn udestue
- Tag fra 2014

Herudover stor ugeneret have med plads til aktiviteter.

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: Teglkær 15, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026

Særdeles velholdt og rummelig étplansvilla!

Huset er placeret enormt børnevenligt, på en hyggelig villavej, med en central placering midt i Smørumnede. Derudover er der direkte adgang til det lukkede stisystem, som gør det muligt via gå ben at nå alt lige fra skole, børneinstitution, idrætsfaciliteter, Smørumcentret, Smørum Golfklub til offentlige transport på få minutter.

Ejendommen indeholder:

Entré med direkte adgang til gæstetoilet og stue. Dejligt stort bryggers som ligeledes har indgang. Køkken-alrum, med dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Stor opholdsstue med direkte adgang til den lækre udestue. Oplagt børne- og forældreafdeling med de 3 værelses placering, og ikke at forglemme det velholdte badeværelse med gulvvarme.

Med 146 m² bolig. 33 m² udestue og 46 m² garage, får du virkelig meget plads og mange muligheder.

Husets hjerte ligger afgjort i det helt fantastiske køkken-alrum, med masser af lys de store gulv til loft vinduer/døre, direkte adgang til haven, og ikke mindst en forbindelse til den lækre stue!

Udvendigt er der anlagt flise terrasse samt stor garage. Haven er overskuelig, solrig og lige til at nyde.

Her er alt i alt tale om et dejligt familiehus, som absolut er et besøg værd!

- Tag fra 2014
- Stor garage og udestue
- Lækkert køkkenalrum med store vinduespartier
- 1 Badeværelse med gulvvarme
- 3 Værelser

Adresse: Teglkær 15, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026



Adresse: Teglkær 15, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

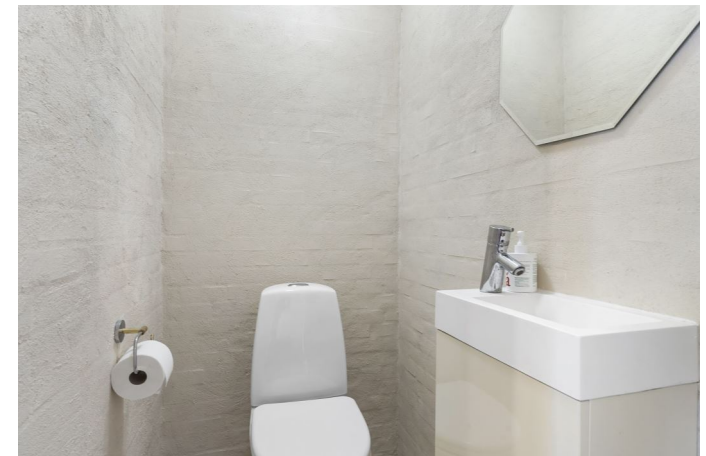
Dato: 27.01.2026



Adresse: Teglkær 15, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026



Adresse: Teglkær 15, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026



Adresse: Teglkær 15, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026



Adresse: Teglkær 15, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026





Adresse: Teglkær 15, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	8 kq Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2144287
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Natargas
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	843 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	33 m ²
Garage:	46 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 v5

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.08.1969 lbnr. 17293-06-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
Filnavn: 6_AE_40
Nr. 2 lyst d. 21.09.2006 lbnr. 27039-06 Tillægstekst Dok om naturgasanlæg, nr. 189.08
mv. Filnavn: 6_L_283

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.954.000 kr.
Grundværdi:	2.840.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.163.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.272.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Electrolux (2015), Induktions kogeplade: Siemens (2015), Indbygningsovn: Siemens (2015), Køleskab: Electrolux (2015),
Opvaskemaskine: Siemens (2021), Vaskemaskine: Electrolux (2021), Tørretumbler: Bosch (2015), Dybfryser: Grundig (2021).
Skabe i bryggersm badeværelse og værelser medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Teglkær 15, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - Topdanmark A/S Privat
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 1.568,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 28.08.1969 kr. 5.000,-

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: Teglkær 15, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.132	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	19.994	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	8.204	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	6.042.436
Grundejerforening	kr.	700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	423			
Rottebekæmpelse	kr.	152			
Ejerudgift i alt 1 år		50.162			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.144 md./ 385.727 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.104 md./ 313.247 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: 26.01.2026
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: Teglkær 15, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425063
Ejerudgift/md.: kr. 4.180

Dato: 27.01.2026

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.300.000	1.329.003	1.319.383	DKK	2,81	47.531	23,25	3,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Teglkær

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 28.08.1969

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Forsikringsforhold:

Særlige betingelser: På grund af nedbrudt træ omfatter svampe- og insektforsikringen ikke sternbrædder incl. dækbrædder og udhængsbrædder på beboelsen samtremender på carporten.

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