



REAL

Lyngkær 30, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	114
Kontant	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.368	Grund m ²	700
Byggeår	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **23426014**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

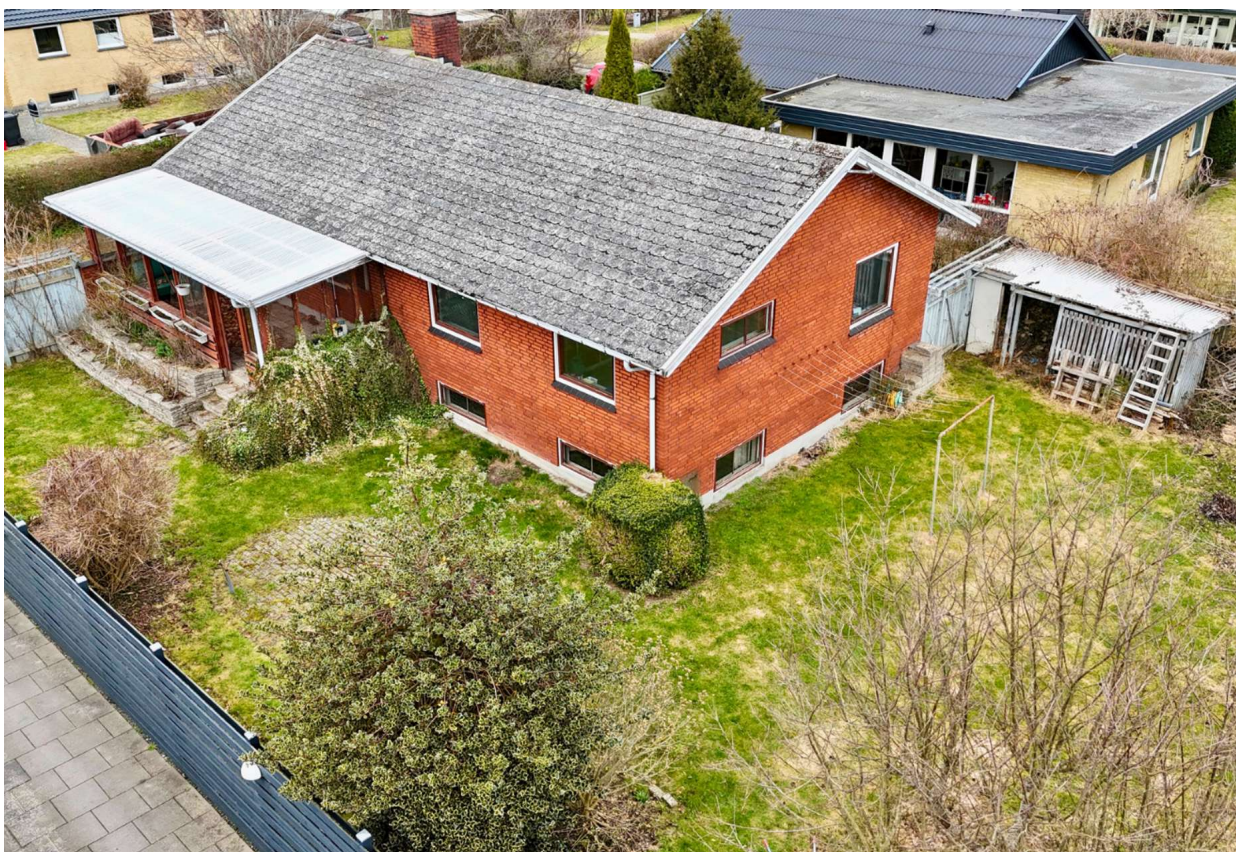
Salgsopstilling

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 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23426014
Ejerudgift/md.: kr. 3.368

Dato: 25.03.2026



Velkommen til Lyngkær 30

Murstens villa på 114 kvm, med fuld kælder, beliggende på rolig lukket vej i Smørum

Villaen indeholder:

- Entré
- Fordelingsgang
- Spisekøkken med oplagt mulighed for at åbne op til stuen
- Opholdsstue med udgang til overdækket terrasse og haven
- 3 værelser, hvor det ene er meget stort
- Badeværelse med kar

Kælderplan;

- Fyrrum
- Gildesal
- 3 gode disponible rum
- Mulighed for at lave bad/toilet

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 30, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23426014
Ejerudgift/md.: kr. 3.368

Dato: 25.03.2026

Velkommen til Lyngkær 30 – en klassisk rødstensvilla med stort potentiale

På en lukket og børnevenlig villavej i Smørum finder I denne velplacerede villa på 114 m² bolig + fuld kælder med mulighed for at sætte jeres eget præg. Ejendommen byder på 3 værelser, opholdstue, spisekøkken med oplagt mulighed for at åbne op til stuen, badeværelse med kar. indvendig trappe nedgang til kælderplanet.

Høj kælder med fint lysindfald fra vinduerne, indeholder: Gildesal samt 3 gode disponiblerum, samt rum som er oplagt til badeværelse. Alt i alt en planløsning med mange kvm og løsningsmuligheder.

Villaen er opført i 1967 med ydervægge i mursten og tagdækning i fibercement, og boligen opvarmes via varmepumpe. Til huset hører en overdækket terrasse samt en carport og udhus.

Udendørsarealerne tæller en dejlig, solrig have, hvor I kan skabe jeres eget udeliv. Her er plads til både legeplads, drivhus eller store terrasseområder.

Beliggenhed: Lyngkær 30 ligger perfekt i forhold til hverdagens behov, tæt på Smørum Centret, Boesagerskolen, børnehaver, idrætsfaciliteter og golfbane. Området har et trygt og udbygget stisystem, så børnene kan komme sikkert rundt. Der er desuden kort cykelafstand til Måløv Station, hvorfra togene hurtigt fører jer til København.

Kort fortalt:

- 114 m² bolig + 114 kvm høj kælder
 - 3 gode værelser
 - Stort potentiale for modernisering
 - Rolig og børnevenlig beliggenhed
- Her får I en solid bolig med gode rammer for at skabe jeres drømmehjem!

Adresse: Lyngkær 30, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23426014
Ejerudgift/md.: kr. 3.368

Dato: 25.03.2026



Adresse: Lyngkær 30, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23426014
Ejerudgift/md.: kr. 3.368

Dato: 25.03.2026





Adresse: Lyngkær 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23426014
Ejerudgift/md.: kr. 3.368

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	8fd Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2144171
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.840.000
Grundværdi:	2.870.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.072.000
Grundlag for grundskyld:	2.296.000

Arealer**

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	114 m ²

** 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):

Afventer liste fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lyngkær 30, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23426014
Ejerudgift/md.: kr. 3.368

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 0 Ansl
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket

*Idet energimærket er fra xxxx, 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
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: Lyngkær 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000
Sagsnr.: 23426014
Ejerudgift/md.: kr. 3.368
Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.667	Kontantpris	kr. 4.295.000
Grundskyld	kr.	20.205	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 27.650
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Rottebekæmpelse	kr.	50	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
			I alt	kr. 4.332.121
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.				
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.422		

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.637 md. / 271.642 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.320 md. / 219.835 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 23426014
Ejerudgift/md.: kr. 3.368

Dato: 25.03.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Stangkær

Pligt til medlemskab: Ja

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 20.03.1965 kr. 6.000,-

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-/år-sopgørelsen. 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.

***Brændeovnen/pejseindsatsen 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.

Kun ved KO Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

***Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Produktions-/installations-/tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

*** Brændeovnens/pejseindsatsen er undtaget for reglerne i EO/KO:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om [angiv hvilken en af undtagelserne ejendommens brændeovn/pejseindsats falder ind under].

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 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.