



REAL

Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	4.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.901	Grund m2	700
Byggear	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **23425050**

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: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025



Beskrivelse:

Etplans murstens villa på 124 kvm, beliggende på rolig lukket vej i Smørum

Étplansvilla på 124 m2 indeholder:

- Entré
- Fordelingsgang
- Dejlig spisekøkken med udgang til overdækket terrasse
- Stort bryggers
- Opholdsstue med god plads til hele familien
- 3 værelser, hvor et ene er meget stort
- Lyst badeværelse med bruseniche

Derudover;

- Stor have med terrasse
- Carport med indbygget udhus
- Stor overdækket terrasse

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 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025

Velkommen til Lyngkær 17 – en klassisk étplansvilla med stort potentiale

På en lukket og børnevenlig villavej i Smørum finder I denne velplacerede étplansvilla på 124 m² bolig med mulighed for at sætte jeres eget præg.

Ejendommen byder på 3 værelser, dejlig opholdstue, køkken med udgang til lukket overdækket terrasse, badeværelse med bruseniche samt stort bryggers. Alt i alt en god planløsning, der gør boligen anvendelig for både den unge familie og seniorer, der ønsker en bolig i ét plan.

Villaen er opført i 1967 med ydervægge i mursten og tagdækning i fibercement, og boligen opvarmes via naturgas. Til huset hører en overdækket terrasse på 25 m² samt en carport med indbygget udhus.

Indretning:

Entré og fordelingsgang

Lys opholdsstue

Køkken med spiseplads

1 Stort værelse og 2 mindre

Badeværelse med toilet og bruseniche

Overdækket terrasse 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 17 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:

124 m² bolig i ét plan

3 gode værelser

Stort potentiale for modernisering

Overdækket terrasse og carport med udhus

Rolig og børnevenlig beliggenhed

Her får I en solid bolig med gode rammer for at skabe jeres drømmehjem!

Adresse: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025



Adresse: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025



Adresse: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025



Adresse: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

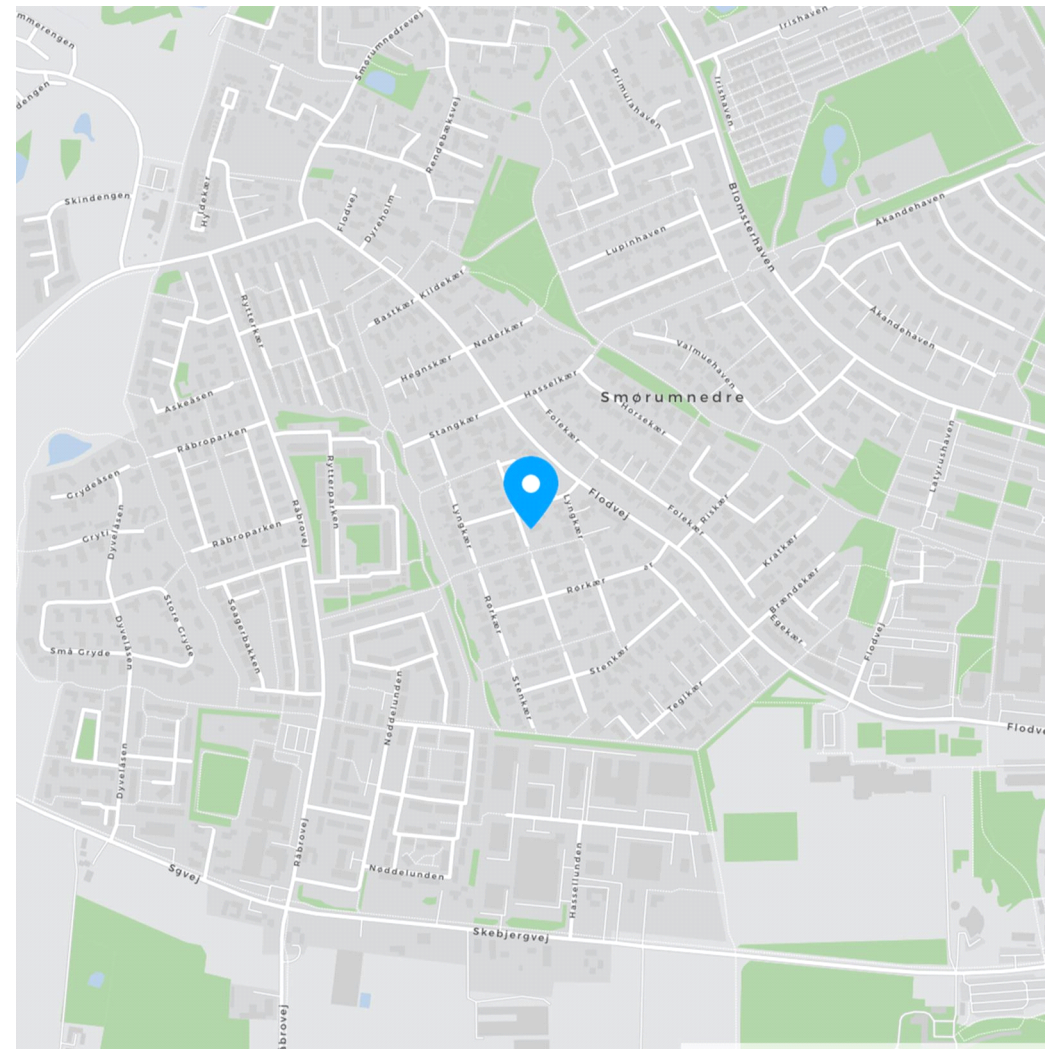
Dato: 03.07.2025



Adresse: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025



Adresse: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 8 gg Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 2144200
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal udgør: 700 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 124 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Andre bygninger: 29 m²
- heraf Carport 18 m²
- heraf Udhus 11 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.370.000 kr.
Grundværdi: 2.982.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.696.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.385.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 051501

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.03.1965 lbnr. 3510-06-S0001 akten s. 21 ff Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder bestemmelser om salg og pantsætning, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6_G_404

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Stangkjær

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 6.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 20.03.1965

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Thermex, Komfur: Voss, Køle/fryseskab: Atlas, Vaskemaskine: Gorenje, Dybfryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 1.603,60 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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 20.03.1965 kr. 6.000,-

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: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.750	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	20.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.498
Husforsikring	kr.	6.392	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	4.229.548
Grundejerforening	kr.	1.000	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.	118			
Ejerudgift i alt 1 år		46.810			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.003 md./ 276.032 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.380 md./ 220.561 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: 01.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Lyngkær 17, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 23425050
Ejerudgift/md.: kr. 3.901

Dato: 03.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

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