

REAL



## Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>6.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.079</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>721</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **23426077**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://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: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026



### Indbydende og gennemrenoveret villa med 171 m2 under tag

#### Ejendommen indeholder:

- Indbydende entré
- Stor stue med direkte udgang til haven
- Lækkert køkken med masser bordplads
- 3 gode værelser
- Carport & udhus
- Overdækket terrasse

Hertil kommer en stor og ugeneret have med god plads til leg, aktiviteter og hyggelige stunder under åben himmel.

#### 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 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026

---

Velkommen til Teglkær 19, en indbydende og velindrettet bolig på 140 m<sup>2</sup>, hvor de store forbedringer allerede er klaret. Her får I et hjem, der i 2019 gennemgik en omfattende renovering med bl.a. nye gulve, døre, vinduer og køkken, hvilket giver boligen et moderne og harmonisk udtryk fra første skridt indenfor.

Allerede ved ankomsten fornemmer man, at her er tale om en bolig, hvor funktionalitet og komfort går hånd i hånd. Planløsningen udnytter kvadratmeterne godt og skaber gode rammer for både hverdagslivet, familietiden og hyggelige stunder med gæster. De opdaterede materialer er med til at give boligen et ensartet udtryk, og hjemmet henvender sig derfor oplagt til jer, som ønsker en bolig, hvor mange af de store poster allerede er taget hånd om.

#### **Ejendommen byder på:**

Entré med direkte adgang til badeværelse med brus samt køkken fra 2019 med sorte detaljer og masser af skabs- og bordplads. En stor og hyggeligt indrettet stue med dejligt naturligt lys fra de store vinduespartier som ligeledes blev udskiftet i 2019. Boligen rummer derudover 3 gode soveværelser som alle har indbyggede skabe, og et godt naturligt lysindfald, og de nye gulve i hele huset er med til at binde boligen flot sammen. Endnu et badeværelse med både kar og brus. Et praktisk bryggers med vaskesøjle, plads til opbevaring og overtøj. Fra bryggerset er der udgang til den overdækkede terrasse med loungesæt, perfekt til de sene sommeraftener og hygge.

Til ejendommen hører desuden carport, som gør hverdagen ekstra nem, ligesom el-ladestander medfølger i handlen. Det er en praktisk og attraktiv detalje for familien med elbil eller plug-in hybrid.

#### **Området**

Teglkær er beliggende i et skønt og fredeligt område med en attraktiv placering i forhold til hverdagens behov. Her bor man i rolige rammer med kort afstand til offentlig transport, indkøb i Smørum Centret, Smørum Idrætspark med et bredt udvalg af sportsaktiviteter samt Boesager-skolen og flere børneinstitutioner. Det gør området særligt velegnet for børnefamilien, der ønsker en tryk og praktisk hverdag.

Området er samtidig præget af gode, lukkede stisystemer, som gør det nemt og trygt at komme rundt til både skole, indkøb, fritidsaktiviteter og Måløv Station, hvorfra der er gode forbindelser mod København.

Alt i alt får I på Teglkær 19 en attraktiv og velholdt bolig med en stærk kombination af god plads, moderne løsninger, praktiske detaljer og en beliggenhed, hvor hverdagen er nem at få til at hænge sammen.

Adresse: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026





Adresse: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026





Adresse: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026

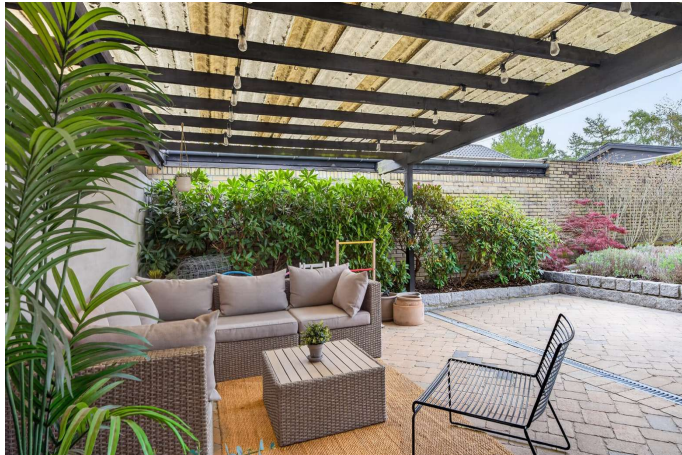




Adresse: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026





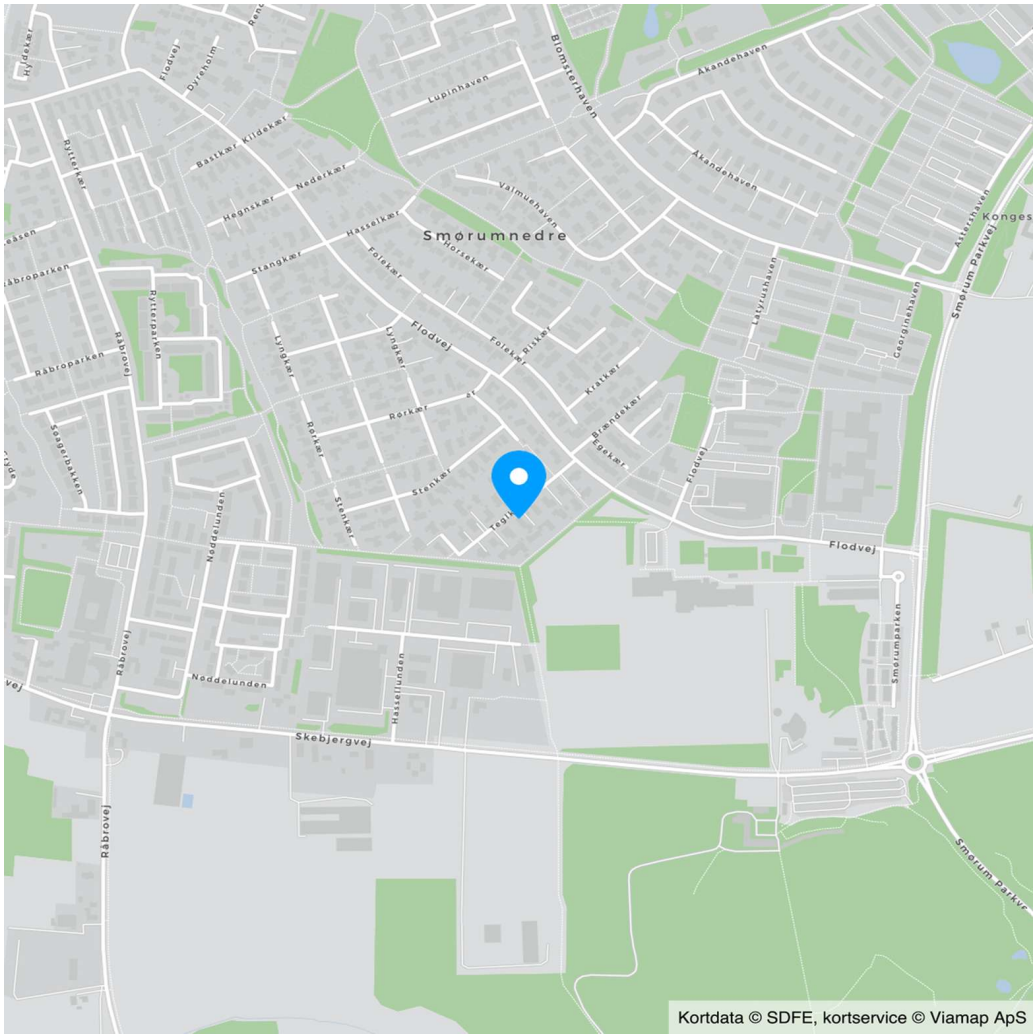
Adresse: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 8ks Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2144289  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1971

**Arealer\*\***

Grundareal: 721 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 31 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.969.000  
Grundværdi: 2.932.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.175.200  
Grundlag for grundskyld: 2.345.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 2: 19.03.1971 - Dok om fællesmur i skellet mv

**Planer**

Kommuneplan B1-49 - Kærene  
Lokalplan v5 - Byplanvedtægt nr. 5 - Øst for Stangkærgård - Smørum Nedre

Tilbehør:

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

Emhætte (Ikea, 2019), Kogeplade (2019, Ikea, Induktion), Kogeplade (2019, Ikea), Ovn (Ikea, 2019), Køleskab (Bosch, 2026), Fryser (Ikea, 2019), Opvaskemaskine (Ikea, 2019), Vaskemaskine (AEG, 2019), Tørretumbler (AEG, 2019), El ladestander medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026

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:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 1.500 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Grundejerforening  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

	Pr. år
kr.	16.194
kr.	20.641
kr.	4.277
kr.	700
kr.	63
kr.	7.068

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed  
I alt

kr.	6.195.000
kr.	39.050
kr.	1.825
kr.	6.235.875

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 48.943

**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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.957 md. / 407.481 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.198 md. / 326.373 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Teglkær 19, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 23426077  
Ejerudgift/md.: kr. 4.079

Dato: 16.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.456.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 463.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 367.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Teglkær

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.