



REAL

Teglær 15, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.180	Grund m ²	843
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **23425063**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS v/ Dannie Riise & Alla

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

Salgsopstilling

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

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

Dato: 15.02.2026



Velholdt og rummelig étplansvilla på rolig villavej i Smørum

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: 15.02.2026

Særlig velholdt og rummelig etplansvilla!

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

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

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

Dato: 15.02.2026



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

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

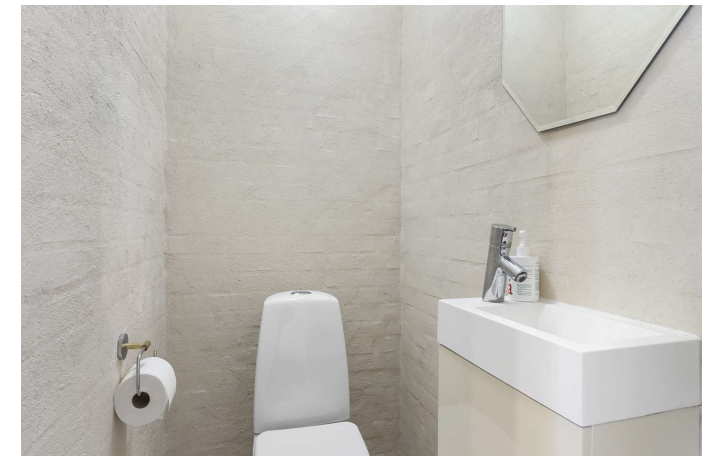
Dato: 15.02.2026



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

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

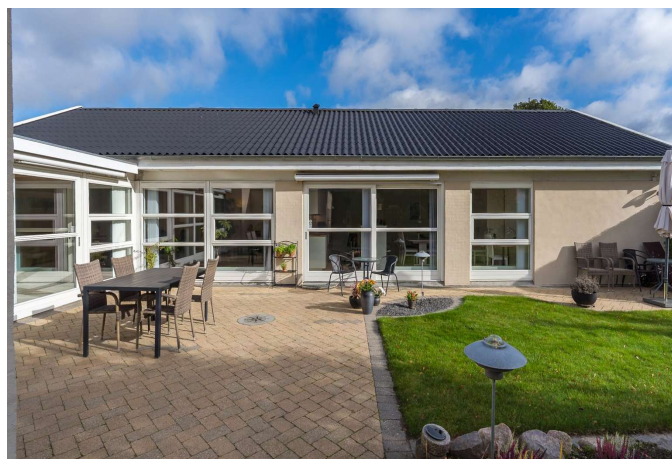
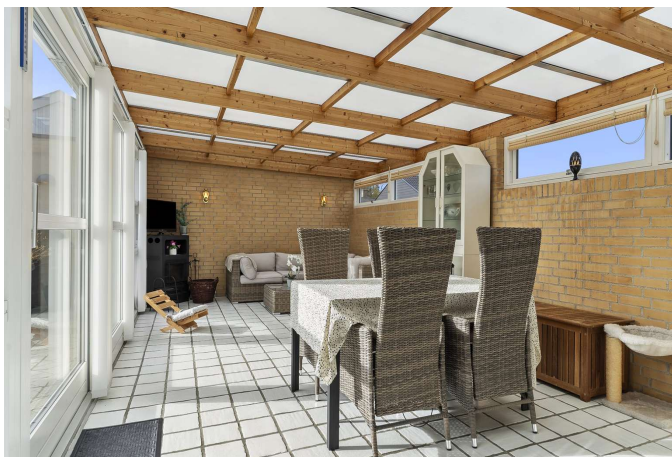
Dato: 15.02.2026



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

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

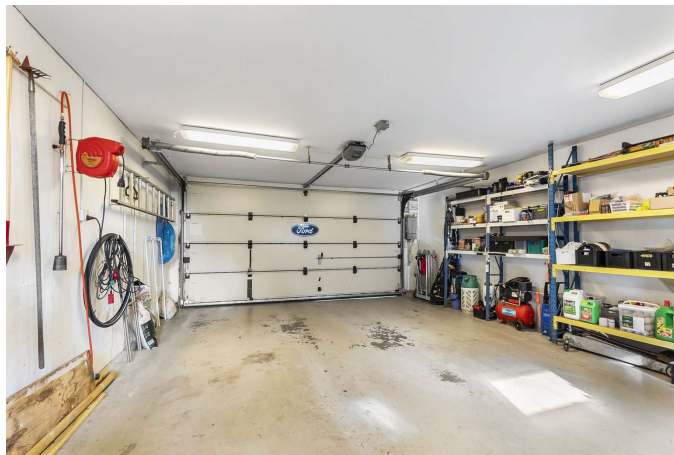
Dato: 15.02.2026



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

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

Dato: 15.02.2026



Dato: 15.02.2026





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

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

Dato: 15.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer*

Grundareal: 843 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 33 m²
Garage: 46 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

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: 21.09.2006 - Dok om naturgasanlæg, nr. 189.08 mv.

Planer

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 15.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Særlige betingelser: På grund af nedbrudt træ omfatter svampe- og insektforsikringen ikke~sternbræd-
der incl. dækbrædder og udhængsbrædder på beboelsen samt~remender på carporten.~~~

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 1.568 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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
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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

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

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 28.08.1969

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 beskatnings-
grundlag 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 uvedk-
ommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



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

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

Dato: 15.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	16.132	Kontantpris	kr. 5.995.000
Grundskyld	kr.	19.994	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 37.850
Renovation	kr.	4.557	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.586
Skorstensfejning	kr.	423	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr. 6.044.261
Rottebekæmpelse	kr.	152	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.	
Husforsikring	kr.	8.204		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 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 31.779 md. / 381.348 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.721 md. / 308.656 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: 30.01.2026

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

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

Dato: 15.02.2026

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 Teglkær

Pligt til medlemskab: Ja

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.