



REAL

Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.282	Grund m ²	700
Byggeår/ombygget	1970/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **23426110**

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: Stenkær 23, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026



Rummelig og fleksibel villa med pejsestue, udestue og gode bonus-arealer

5 gode grunde til at besøge Stenkær 23

1 -175 m² under tag

Her får I en rummelig étplansvilla med god plads til både familieliv, gæster, hobby og hverdagens praktik.

2. Hyggelig pejsestue fra 2007

Tilbygningen fungerer i dag som en lys og indbydende pejsestue med masser af atmosfære og et skønt lysindfald.

3. Stor udestue

Udestuen forlænger boligens opholdsrum og giver et dejligt ekstra areal, som kan bruges store dele af året.

4. Mulighed for at sætte eget præg

Boligen har en god og fleksibel planløsning, hvor I får mulighed for at modernisere og indrette hjemmet præcis efter jeres egne ønsker og behov.

5. Attraktiv beliggenhed ved stisystemet

Ejendommen ligger direkte ud til grønne stier i Smørum, hvor I nemt kan komme til skole, indkøb, idræt, offentlig transport og grønne områder.

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: Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026

Rummelig og fleksibel villa med pejsestue, udestue og gode bonusarealer

Velkommen til denne velholdte étplansvilla

hvor I får hele 175 m² under tag og en skøn beliggenhed direkte ud til grønne stier og rolige omgivelser. Her får I en bolig med god plads, en fleksibel planløsning og en hverdag, hvor både natur, fritidsaktiviteter og praktiske fornødenheder er lige i nærheden.

Ejendommen er beliggende på Stenkær – et attraktivt og familievenligt område i Smørum, hvor I bor med kort afstand til Smørum Centret, skole, børneinstitutioner, Smørum Idrætspark, golf-center og offentlig transport. En af de helt store kvaliteter ved beliggenheden er Smøruns gode stisystem, som gør det nemt og trygt at bevæge sig rundt i byen. Her kan både børn og voksne komme til skole, indkøb, sport og grønne områder stort set uden at skulle krydse større veje.

Det er derfor en bolig, der både henvender sig til familien, der ønsker god plads i hverdagen, og til jer, der sætter pris på en rolig beliggenhed med nem adgang til alt det, dagligdagen kræver.

hverdagens opbevaring, overtøj, vaskefaciliteter, cykler, haveredskaber og meget mere.

Samlet set får I en bolig med mange muligheder, en fleksibel indretning og flere dejlige opholdsrum – herunder den lyse pejsestue fra 2007 og den store udestue, som tilsammen giver hjemmet en ekstra dimension.

Rummelig og fleksibel villa med pejsestue, udestue og gode bonusarealer

Her får I en bolig med en spændende og meget anvendelig planløsning, hvor familien får flere gode opholdsrum, fine værelsesafdelinger og ekstra plads både inde og ude. Boligen byder på en god kombination af klassiske familierum, praktiske hverdagsløsninger og hyggelige opholdsarealer, der gør hjemmet let at indrette efter behov.

I ankommer til boligen via entréen, hvorfra der er adgang til husets centrale fordelingsareal. Herfra åbner hjemmet sig mod køkkenet, som ligger i naturlig forbindelse med stuen. Stuen er rummelig og indbydende med god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling, og herfra er der videre adgang til den store udestue. Udestuen forlænger boligens opholdsrum og giver et skønt ekstra areal, hvor lyset strømmer ind, og hvor udelivet kan nydes en stor del af året.

En særlig kvalitet ved boligen er tilbygningen fra 2007, som i dag fungerer som pejsestue. Her får I et fantastisk opholdsrum med masser af lysindfald og en hyggelig atmosfære omkring pejsen direkte ud til haven. Rummet fungerer perfekt som ekstra stue, tv-stue eller samlingspunkt, når der skal skabes ro, nærvær og hygge i hverdagen. I forbindelse med tilbygningen er der desuden etableret et stort badeværelse, hvilket giver boligen en ekstra funktionalitet og gør planløsningen særdeles anvendelig for både børnefamilien og gæster.

Boligen rummer flere gode værelser samt et kontor, der giver mulighed for hjemmearbejdsplads, hobbyrum eller ekstra opbevaring. Dertil kommer to badeværelser, hvilket er en stor fordel i en travl hverdag, hvor familien skal ud ad døren samtidig.

Praktikken er også tænkt godt ind med bryggers, carport og udhus, så der er plads til både

Adresse: Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

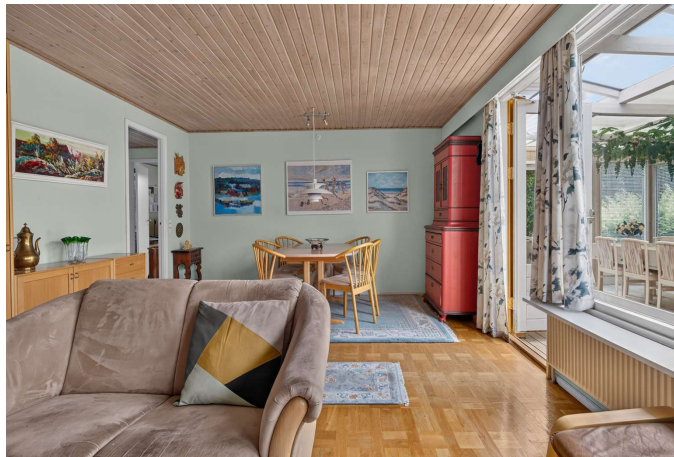
Dato: 18.08.2026



Adresse: Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

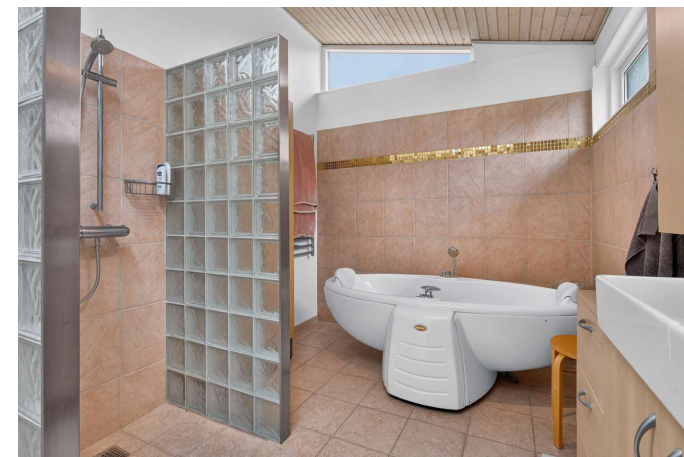
Dato: 18.08.2026



Adresse: Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026



Adresse: Stenkær 23, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026



Adresse: Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026



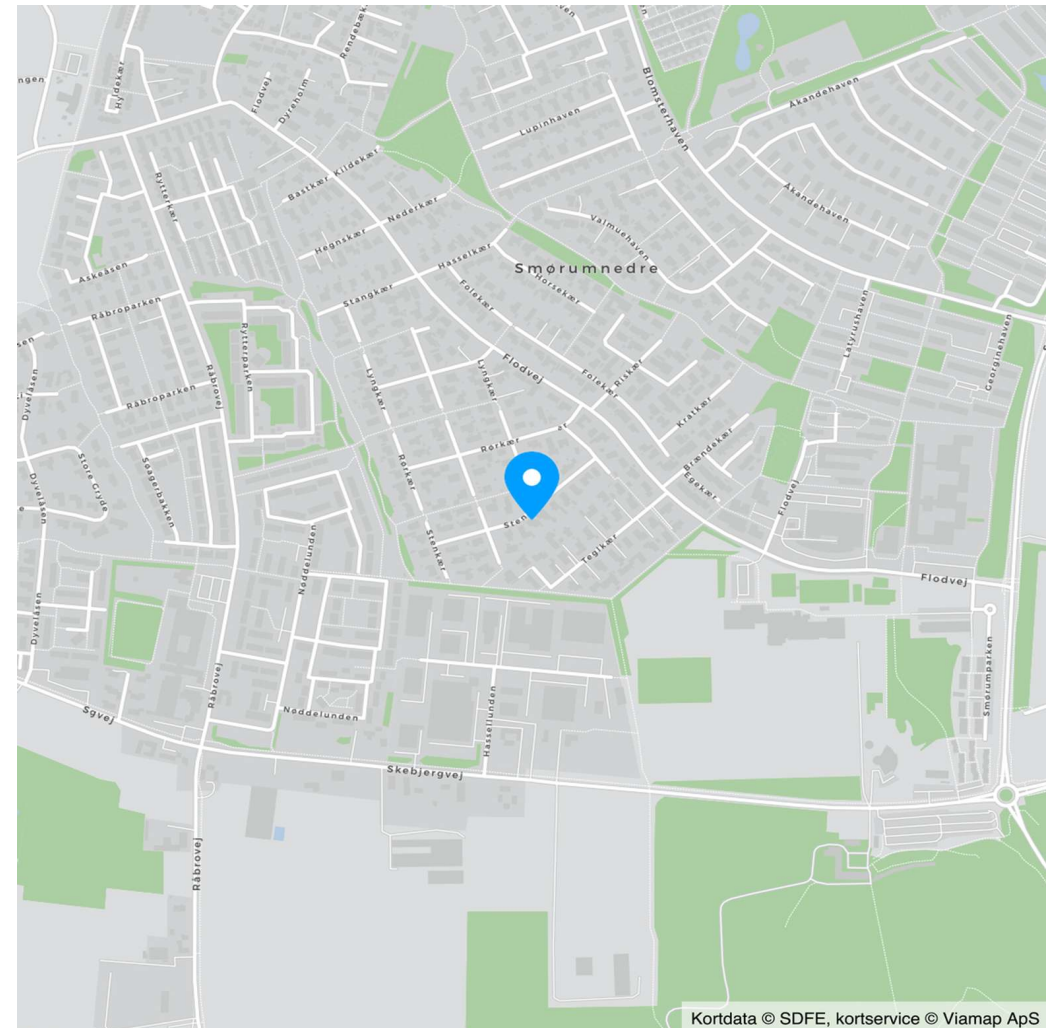
Adresse: Stenkær 23, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026



Plantegning





Adresse: Stenkær 23, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 81c Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2144248
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1970/2007

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 30 m²
Carport: 29 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.695.000
Grundværdi: 3.080.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.756.000
Grundlag for grundskyld: 2.464.000

** 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):

Emhætte (Bosch, 2006), Kogeplade (Voss, 2006, Keramisk), Ovn (Bosch), Køle/fryseskab (Gorenje, 2005), Opvaskemaskine (Siemens, 2005), Vaskemaskine (Siemens, 2005), Tørreskab (Haka, 2005), Fryser (Whirlpool, 2010), Skabe i soveværelse medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 1.521 m³

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 salgsoptstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.156	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	21.683	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation (anslået)	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	1.000	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	50	I alt	kr.	5.539.742
Husforsikring (anslået)	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 51.389			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.006 md. / 360.069 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.032 md. / 288.383 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: 31.07.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Stenkær 23, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426110
Ejerudgift/md.: kr. 4.282

Dato: 18.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 300.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.461.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Stangkjær

Pligt til medlemskab: Ja

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund-

lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 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 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.