



REAL

Teglkær 8, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	4.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.708	Grund m ²	784
Byggeår	1971	Energimærke	A2015

Sagsnr. **23426009**

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: Teglkær 8, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026



Skøn étplansvilla på lukket og rolig villavej i det centrale Smørum

Denne velbeliggende ejendom indeholder:

- Entré
- Velholdt gæstetoilet
- Rummelig fordelingsgang
- Spisekøkken
- Stor opholdstue
- 3 Gode værelser (Det ene kan nemt opdeles i 2)
- Velholdt badeværelse med både brus og kar
- Stort bryggers
- Garage
- Udhus

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 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026

Velkommen til Teglkær 8, en étplansvilla på 137 bolig m2.samt 33 m2 udestue

Ejendommen er beliggende på en rolig vej, med en central placering midt i Smørumnedre. Derudover er der direkte adgang til lukket stisystem, som gør det muligt via gå ben at nå alt lige fra skole, børneinstitution, idrætsfaciliteter, Smørumcentret, Smørum Golfklub til offentlig transport på få minutter. Ejendommen har en god planløsning der lægger op til mange indretningsmuligheder og passer derfor perfekt til familien, som ønsker mere plads.

Huset har haft samme ejer siden opførelsen og er løbende blevet vedligeholdt

Ejendommen indeholder: Entré med direkte adgang til gæstetoilet. Dejligt stort bryggers som ligeledes har indgang. Spisekøkken, med oplagt mulighed for at åbne op til stuen. Stor opholdstue med godt lysindfald fra de store vinduespartier. Fra stuen er der udgang til sydvendt stor lækker udestue og haven. Dejlig rummelig fordelingsgang, hvorfra der er adgang til husets oprindelige 4 værelser (2 af værelserne er pt lagt sammen til 1 stort værelse), samt badeværelset, hvor der både er bruseniche og badekar.

Skøn ugeneret have.

Ydermere medfølger der garage og velindrettet udhus.

- Dejlig sydvendt udestue og have
- Dejlig stor stue med store vinduespartier
- Planløsning med mange indretningsmuligheder!
- Tæt på skole, børneinstitutioner og gode handlemuligheder
- Tæt på idrætsfaciliteter og Smørum golfklub

Adresse: Teglkær 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Teglkær 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026



Køkken



Entre



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Teglkær 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026



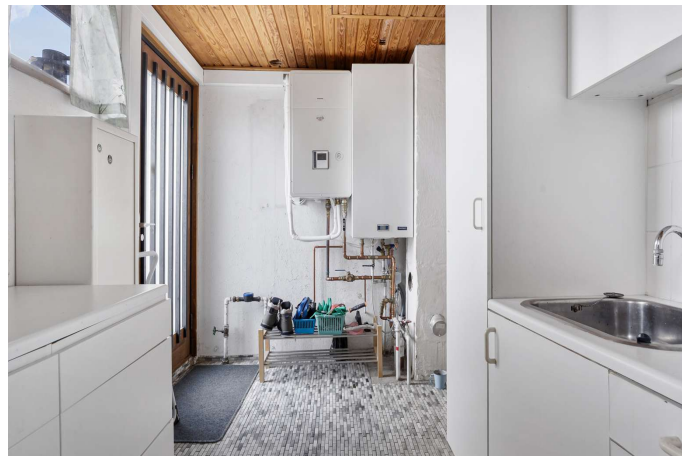
Badeværelse



Toilet



Bryggers



Bryggers



Udestue



Facade

Adresse: Teglkær 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026



Facade



Facade



Have



Have



Terrasse



Terrasse

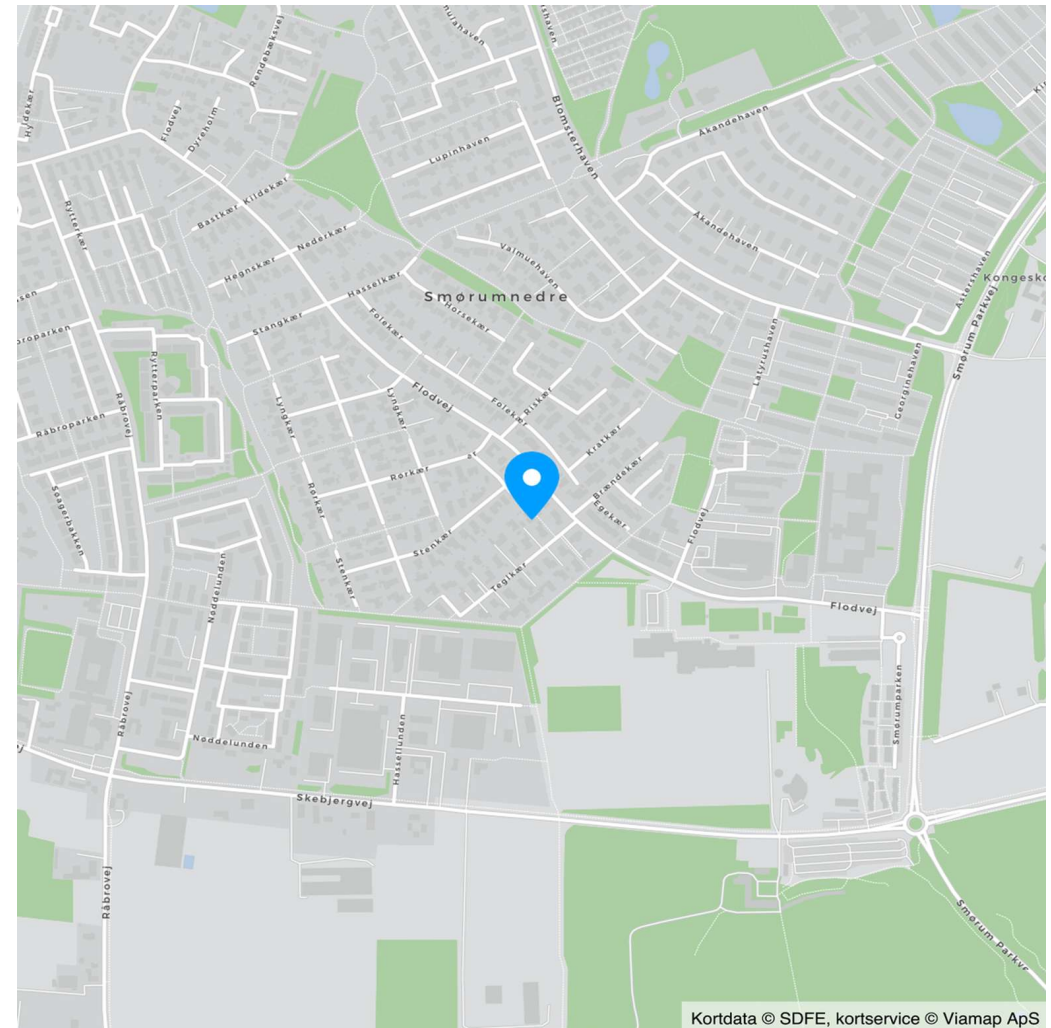
Adresse: Teglkær 8, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026



Plantegning





Adresse: Teglkær 8, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	8ke Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2144276
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.635.000
Grundværdi:	2.787.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.908.000
Grundlag for grundskyld:	2.229.600

Arealer**

Grundareal:	784 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	33 m ²
Garage:	40 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: 28.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

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, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Skabe i værelser og bryggers medfølger også

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Teglær 8, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026

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: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug: 3.153 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens 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 A2015

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 28.08.1969

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-/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 uvedkommende.

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



Adresse: Teglær 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.831	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	19.620	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	4.733.117
Rottebekæmpelse	kr.	50	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.		
Forsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.501			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.907 md. / 298.882 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.158 md. / 241.901 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: Teglær 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 23426009
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 24.02.2026

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 Teglær
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
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.