



REAL

Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	145
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.488	Grund m ²	205
Byggeår	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23425015**

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: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026



Eftertragtet nyopført lavenergi rækkehus med en skøn udsigt! 5 gode grunde til at se Lammeengen 47

- Lavenergi rækkehus
- Fantastisk udsigt i samtlige værelser samt stue og køkken/alrum
- Gulvvarme i hele huset
- Carport på egen grund
- Luft-til-vand varmepumpe

##

Lækkert ny opført lavenergi rækkehus på 148 veludnyttede kvadratmeter med fantastisk udsigt til åbent naturskønt landskab.

Vi har her hos RealMæglerne Viggo Axelsen har nu den fornøjelse at kunne byde jer velkommen, til den seneste perle i "det nye Smørum", i form af hele 145 m2 veludnyttet og moderne rækkehus.

Denne perle er opført i 2022 og er beliggende i dejlige grønne omgivelser. Området er beliggende tæt på Smørum Centret, Smørum Idrætspark, skole samt børneinstitution og i kort afstand til offentlig transport - hvor både Kildedal St. samt Måløv St. kan nås ganske hurtigt.

Denne bolig er bygget i moderne og tidsløse elementer, med en dejlig udsigt til det

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.

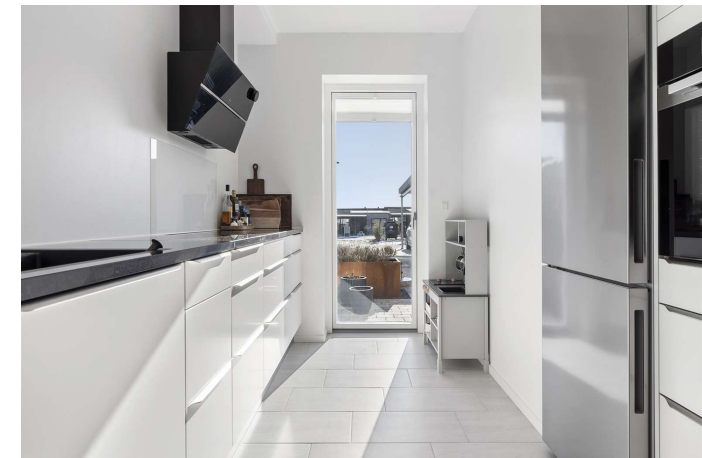
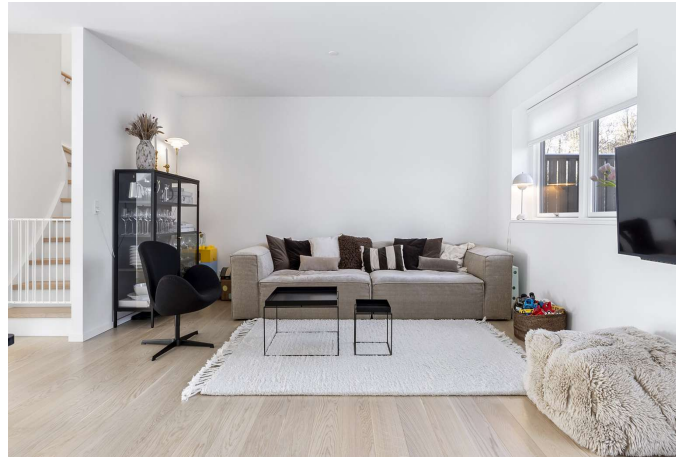
Ansvarlig ejendomsmægler: Dannie Riise



Adresse: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026

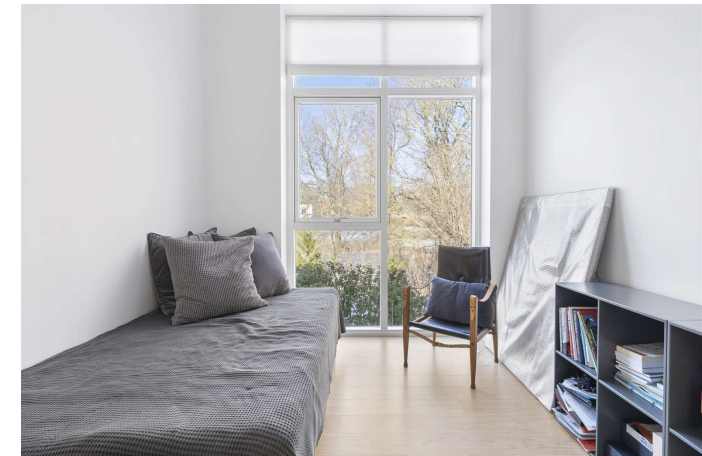
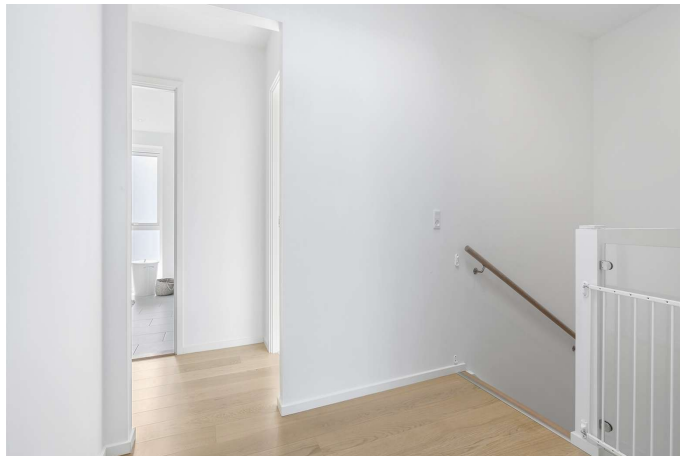
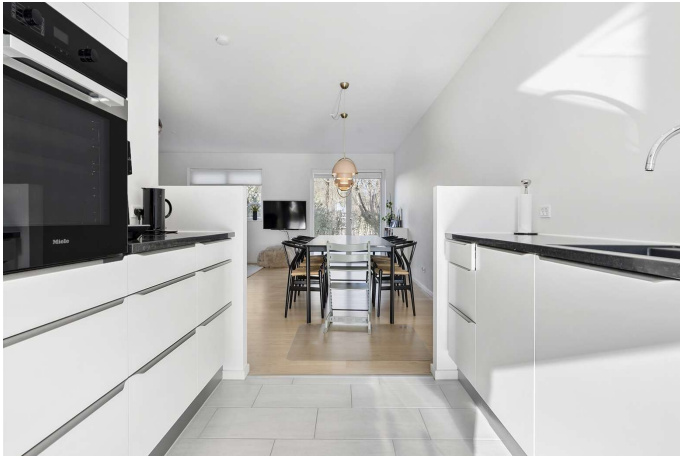




Adresse: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026

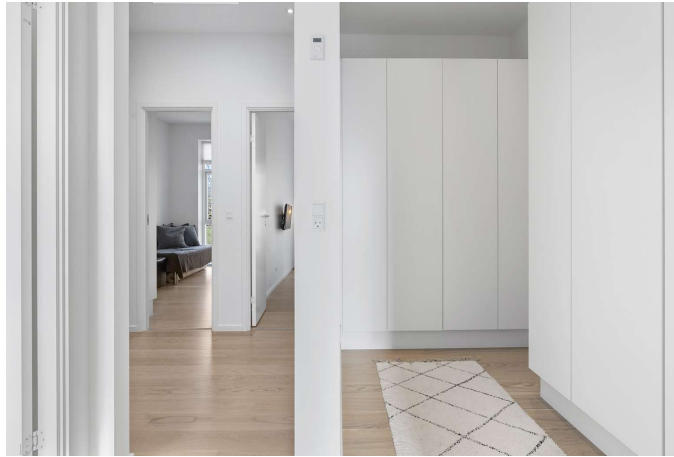




Adresse: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026

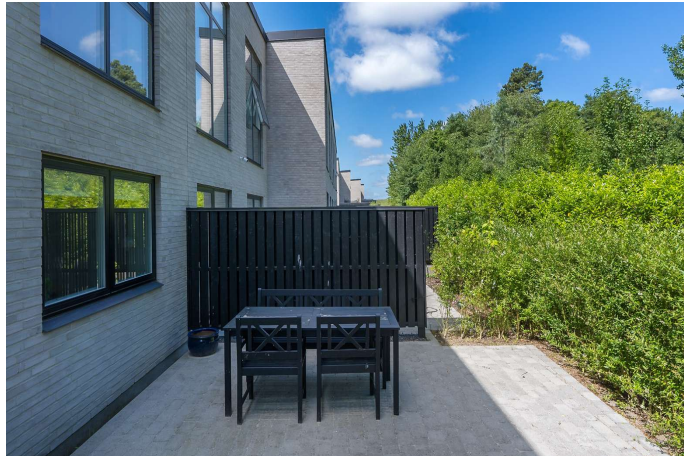
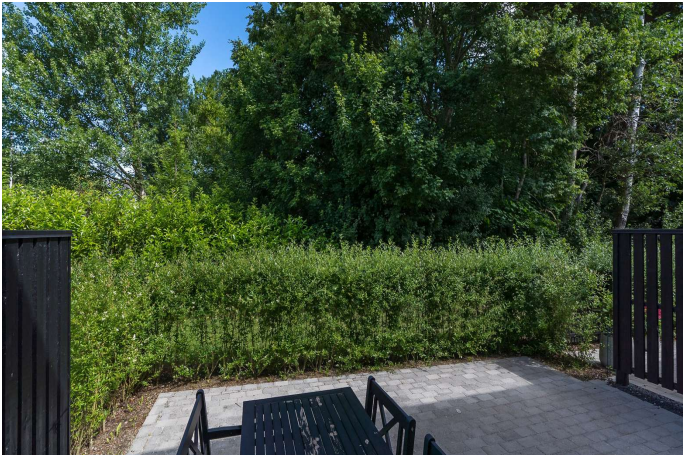




Adresse: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026



Adresse: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026





Adresse: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Rækkehus
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 14aæ Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 100279938
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.211.000
Grundværdi: 1.329.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.368.800
Grundlag for grundskyld: 1.063.200

Arealer**

Grundareal: 205 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Carport: 15 m²
Udhus: 8 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan B2-53 - Smørumenge - Nord
Lokalplan 53-2018 - Smørum Vest - Byudvikling ved Schæfergården

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex, 2021), Kogeplade (Miele, 2021), Ovn (Miele, 2021), Køle/fryseskab (Miele, 2021), Opvaskemaskine (Miele, 2021), Vaskemaskine (Miele, 2021), Tørretumbler (Miele, 2021), Alle de indbyggede skaber medfølger også

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

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.: 1.200 Forbrug: 944 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 17.181
kr. 9.356
kr. 3.776
kr. 5.000
kr. 45
kr. 6.500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 5.995.000
kr. 37.850
kr. 6.032.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 41.858

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 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.322 md. / 315.859 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: Lammeengen 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23425015
Ejerudgift/md.: kr. 3.488

Dato: 11.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.319.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Schæfergårdsvej A1 Formand - Anja Kongsted

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 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.