



REAL

Lammeengen 8, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	133
Kontant	6.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.531	Grund m ²	302
Byggeår	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23426135**

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 8, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

Dato: 22.07.2026



Nyere 1-plans rækkehus i Smørums eftertragtede "Engen" område

5 Gode grunde til at se Lammeengen 8

- Moderne 1-plans rækkehus på hele 133m²
- 3 store værelser samt 2 badeværelser Lavenergibolig med 3 lags vinduer samt varmepumpe
- Lavenergibolig med 3 lags vinduer samt varmepumpe
- P-Plads til 2 biler på egen grund
- Udsigt til marker

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 8, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

Dato: 22.07.2026

Moderne rækkehus i ét plan med 133 m², masser af lys og gennemtænkt planløsning

Drømmer du om et moderne, lyst og funktionelt hjem med god plads til hele familien? Så er dette nyere étplansrækkehus i det attraktive "Engen"-område i Smørum et oplagt valg. Her får I 133 m² bolig, hvor både indretning, materialevalg og komfort går op i en højere enhed.

Ejendommen indeholder:

To gode børneværelser

Boligen byder på to store børneværelser på hver ca. 11 m². Værelserne er ideelle til både små og større børn og er placeret praktisk med adgang til eget badeværelse, hvilket gør hverdagen og morgenrutinerne nemmere.

Forældresoveværelse med eget bad

Forældrene får deres egen rolige afdeling med et rummeligt soveværelse og tilhørende badeværelse. Her er der skabt en god fordeling mellem børne- og voksenafdeling, så boligen fungerer rigtig godt til familielivet.

Stort køkken/alrum

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum, hvor der er højt til loftet, et flot lysindfald og god plads til både madlavning, spisebord og hyggelige stunder. Køkkenet er et elegant og tidløst Focus HTH-køkken med hvide elementer, sort granitbordplade og vask i sort sil-granit. Alle hårde hvidevarer er fra Miele, bortset fra emhætten, som er fra Thermex.

Praktisk teknikrum/bryggers

Fra køkkenet er der adgang til et godt og funktionelt teknikrum/bryggers med plads til vasketøj, opbevaring og tekniske installationer. Et praktisk rum, der gør hverdagen mere overskuelig og hjælper med at holde boligens opholdsrum ryddelige.

Lys, komfort og energieffektivitet

Hele boligen er indrettet med store vinduespartier, som sikrer et skønt lysindfald i alle rum. De 3-lags energiruder bidrager til et behageligt indeklima og lavere varmekonsum. Ejendommen er desuden udstyret med regnvandsopsamlingskøle i haven, hvor regnvand kan genbruges til toiletskyl og eventuelt vaskemaskine, hvis man ønsker det.

Området omkring "Engen"

"Engen" er et af de nyere og attraktive boligområder i Smørum, hvor moderne rækkehuse og villaer ligger side om side med grønne omgivelser, søer og åbne marker. Her er gode muligheder for gåture, leg og udeliv, samtidig med at hverdagen er nem.

Området ligger tæt på Smørum Centret, Smørum Idrætspark, skole, daginstitutioner og offentlig transport. Både Kildedal Station og Måløv Station kan nås på kort tid, og de etablerede stisystemer kobler området sammen med resten af Smørum.

Dette rækkehus er ideelt til familien, der ønsker en moderne og nem bolig med god plads, lave driftsomkostninger og en attraktiv beliggenhed tæt på både hverdagens behov og grønne omgivelser.

Adresse: Lammeengen 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

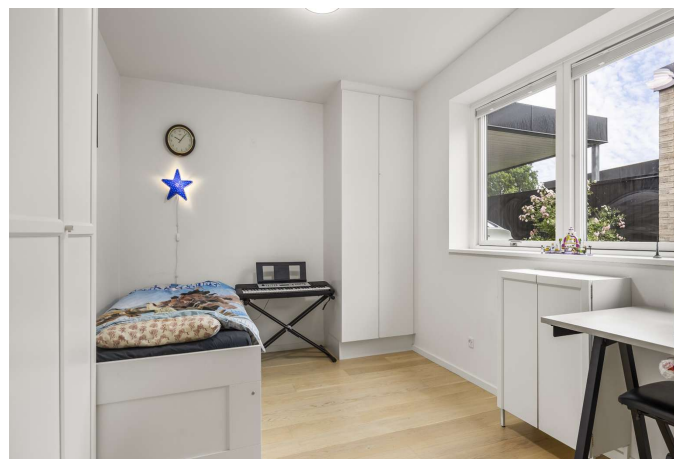
Dato: 22.07.2026



Adresse: Lammeengen 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

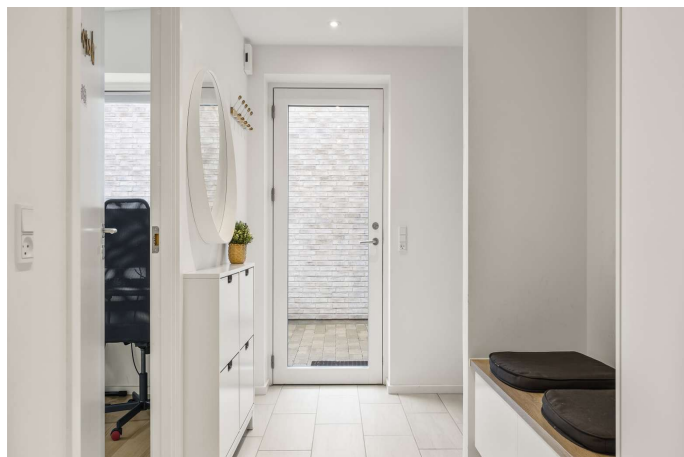
Dato: 22.07.2026



Adresse: Lammeengen 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

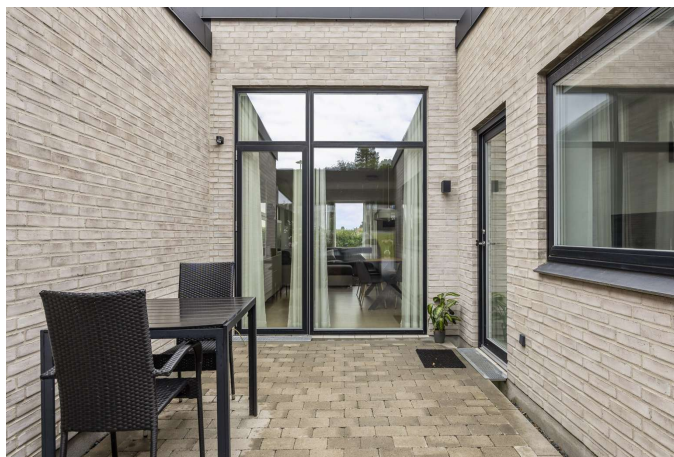
Dato: 22.07.2026



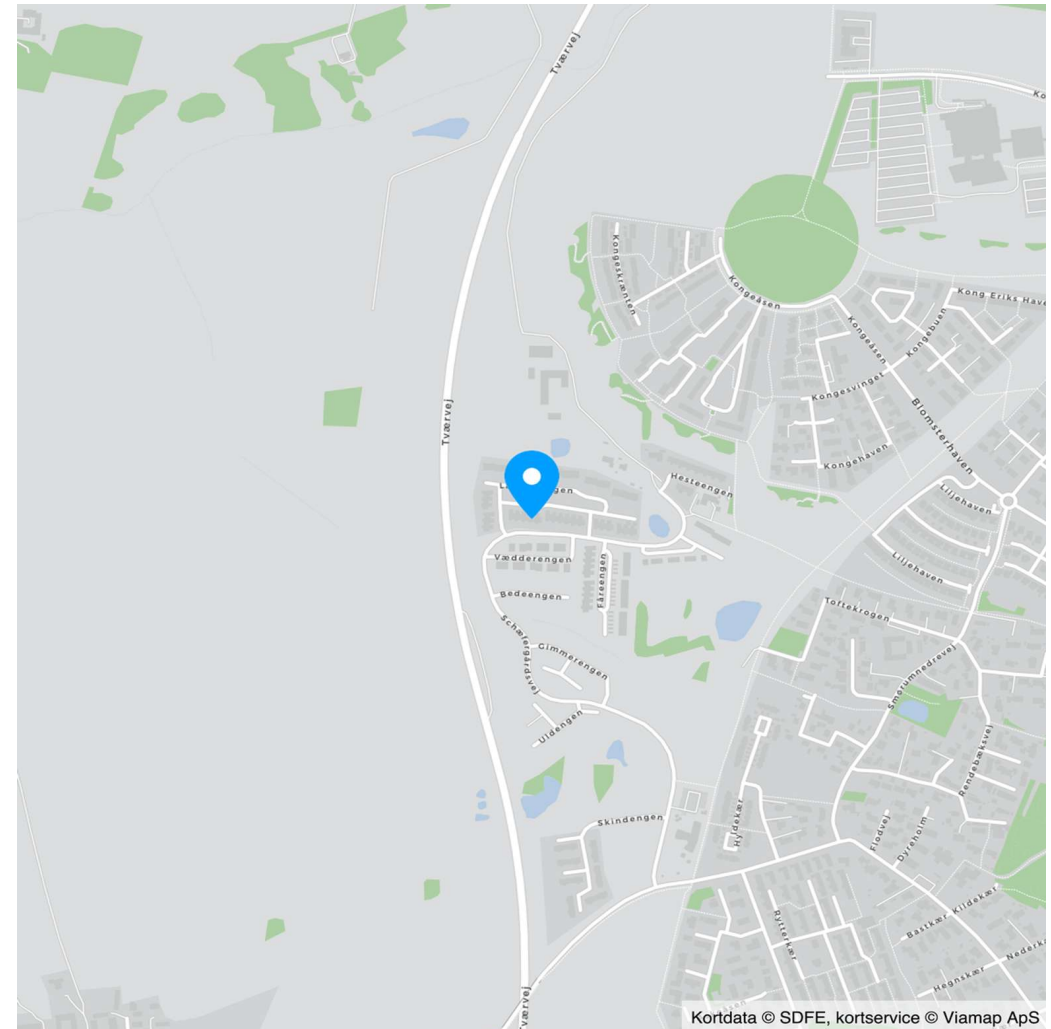
Adresse: Lammeengen 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

Dato: 22.07.2026



Dato: 22.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lammeengen 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

Dato: 22.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 14s Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 100279905
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 4.145.000
Grundværdi: 1.479.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.316.000
Grundlag for grundskyld: 1.183.200

Arealer**

Grundareal: 302 m²
Boligareal i alt: 133 m²

Øvrige arealer:
Carport: 31 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lammeengen 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

Dato: 22.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police foreligger ikke - Dækning 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 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 salgsopstillingen
angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-
eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Lammeengen 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

Dato: 22.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.912	Kontantpris	kr.	6.095.000
Grundskyld	kr.	10.412	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	38.450
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	5.500	I alt	kr.	6.140.950
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.374			

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: 305.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.198 md. / 398.372 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.588 md. / 319.058 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: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 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 8, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 23426135
Ejerudgift/md.: kr. 3.531

Dato: 22.07.2026

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. 3.199.000

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 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.