



REAL

Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	145
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.805	Grund m ²	194
Byggeår	2022	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23426056**

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: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026



Energivenligt nyere rækkehus fra 2022 med fantastisk udsigt og hele 145 m2!

Velkommen til Fåreengen 19, 2765 Smørum.

Her får 5 gode grunde til at se nærmere på denne skønne bolig.

1. Lav energirækkehus med energimærke A2020
2. Hele 145 veludnyttede kvadratmeter med 3 soveværelser og stor stue + walk-in closet
3. Fantastisk udsigt over det grønne areal fra værelserne
4. Egen carport med oplader
5. Gulvvarme i hele huset som opvarmes af luft-til-vand varmepumpe

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: Fåreengen 19, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026

Energivenligt nyere rækkehus fra 2022 med fantastisk udsigt og hele 145 m²!

Lækkert nyere opført lavenergi rækkehus på 145 veludnyttede kvadratmeter

Velkommen til Fåreengen 19. Den seneste perle i Smørum, i form af hele 145 m² veludnyttet og moderne rækkehus. Med en skøn placering på Fåreengen, lige ud til det laveste punkt på jordvolden, så du får en helt unik udsigt fra soveværelserne, udover de grønne arealer. Hyggelig legeplads lige rundt om hjørnet og med en grønt bælte bagved ejendommen. Dette giver både et ugenert, men også naturretigt indtryk. Både det grønne bælte og den lille hyggelige sø, giver endda et dyreliv, som for et nybygget boligområde er lidt unikt. Området er fyldt med børnefamilier og der kan altid findes legekammerater på vejen og på legepladsen. Der er desuden et godt fællesskab blandt naboerne, som afholder diverse arrangementer.

Rækkehuset 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.

Boligen er ideel til en børnefamilie og er skabt med henblik på at passe til dagligdagens brug og anvendelse, samtidig med at der er taget hensyn til det minimalistiske udtryk og elegante design. Boligerne indeholder mange flotte detaljer samt indbydende materialevalg. Ydermere er der tænkt over energiforbruget, da der eksempelvis er varmepumpe, som er med til at boligen har et minimalt energiforbrug.

Ejendommen byder på to skønne, stenbelagte terrasser, der begge fremstår særdeles velholdte og indbyder til udeliv fra morgen til aften. Her er der rig mulighed for at skabe hyggelige miljøer med loungemøbler, krukke, grillområde og små stemningsfulde kroge, hvor man kan nyde både roen og naturen omkring ejendommen.

Terrassen mod de fantastiske grønne omgivelser er det oplagte sted at starte dagen. Her kan morgensolen nydes helt frem til omkring kl. 14, når foråret for alvor melder sin ankomst. Gårdmiljøet tager over fra ca. kl. 11 og er solfyldt helt frem til solnedgang. Her venter der mange rolige sommeraftener med kolde drikke, hyggeligt samvær og dejlig læ fra siderne. et uderum der nærmest fungerer som en ekstra opholdsafdeling i sommerhalvåret.

Planløsningen indeholder:

Plan: Entré med indbygget skabsvæg og garderobe, samt adgang til et moderne gæstetoilet/badeværelse. Ligeledes adgang til et rigtig godt disponibelt rum samt depotrum under trappen til 1. sal.

Fra entreen går man direkte ind i stuen, der med de store vinduespartier får masser af naturligt lys ind. Delvist åbent køkken fra HTH med masser af skabsplads.

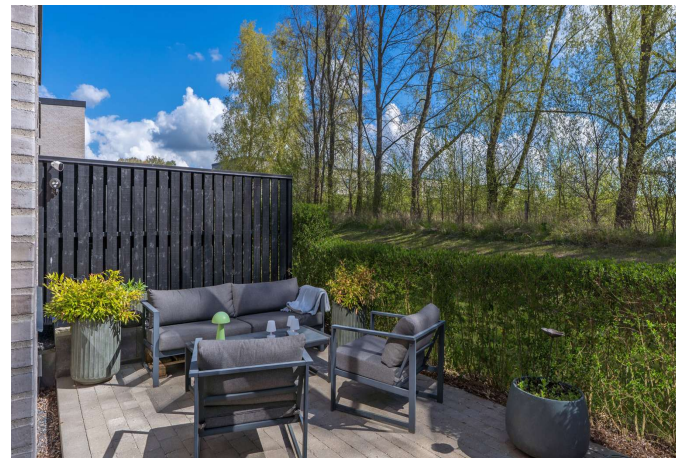
På første sal har vi tre rigtig gode soveværelser, ligeledes med store vinduespartier. Lækkert badeværelse med bruseniche og vaskemaskine samt tørretumbler installeret. Herudover walk-in closet med masser af skabsplads.

Endvidere: Flisebelagt forhave og baghave, udhus og carport, samt yderligere p-plads på egen grund.

Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026



Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026



Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026





Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026





Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026

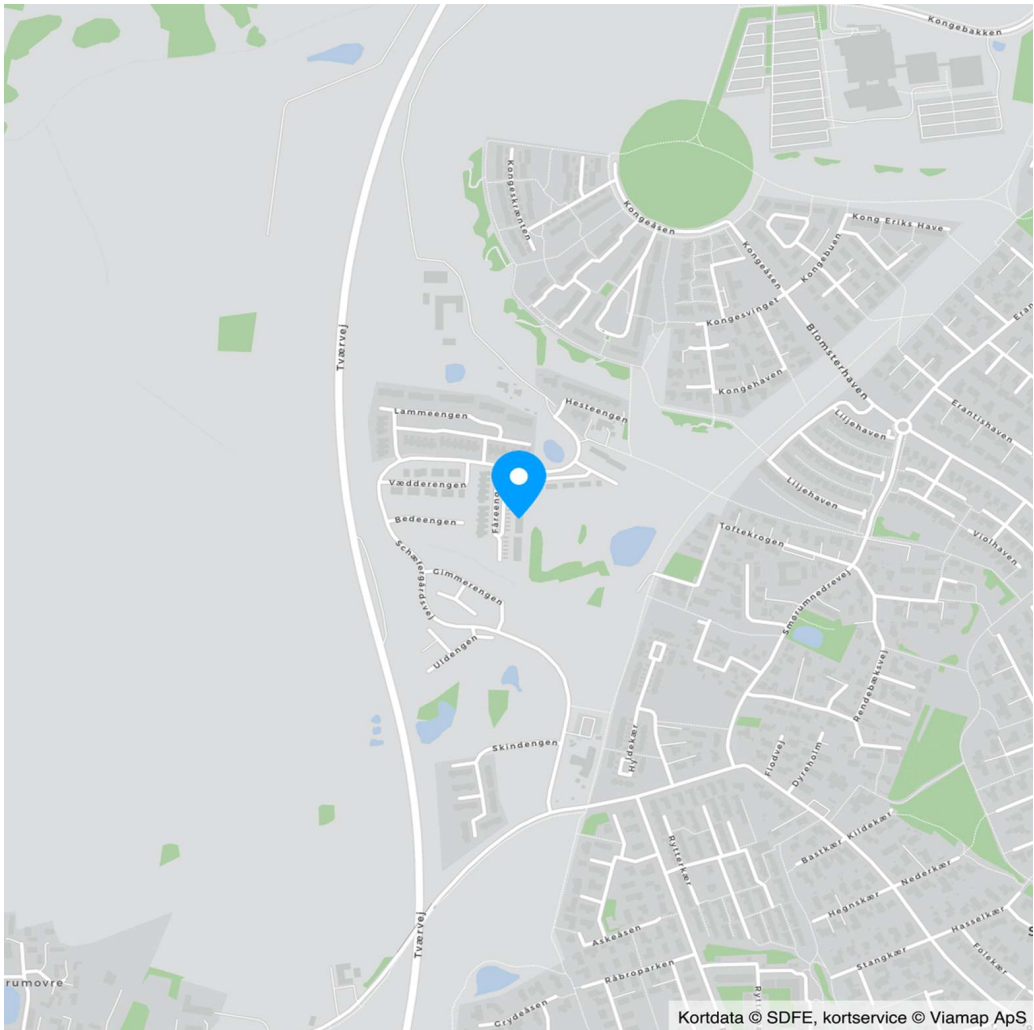
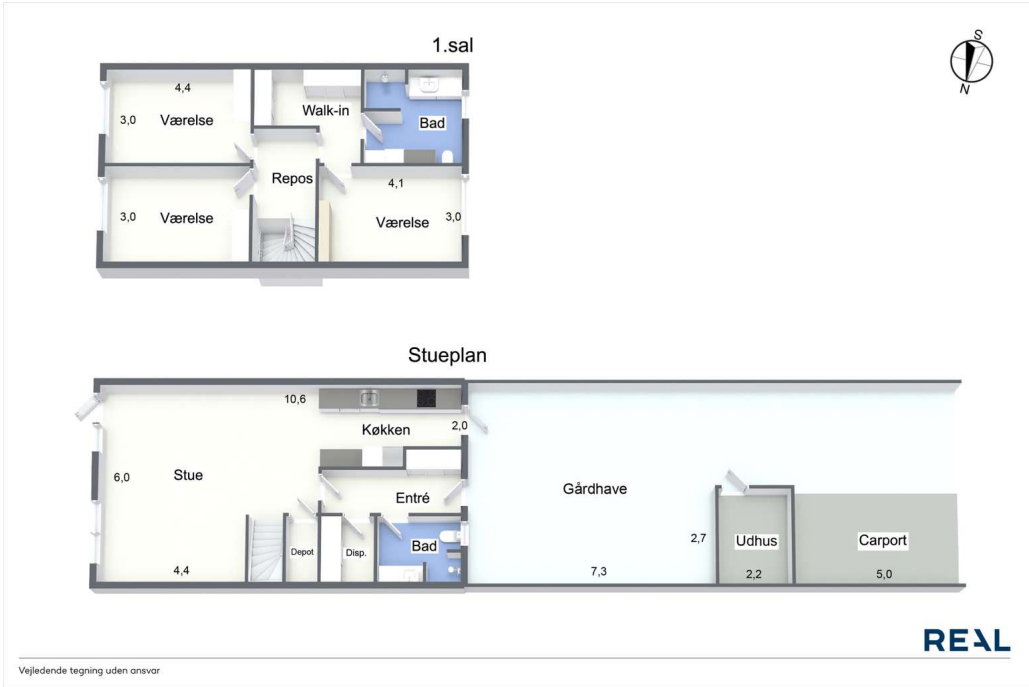




Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026



Plantegning



Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 14cf Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 100333573
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.156.000
Grundværdi: 1.680.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.124.800
Grundlag for grundskyld: 1.344.000

Arealer**

Grundareal: 194 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 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, 2022), Kogeplade (Miele, 2022, Induktion), Ovn (Miele, 2022), Køle/fryseskab (Miele, 2022), Opvaskemaskine (Miele, 2022), Vaskemaskine (Miele, 2022), Tørretumbler (Miele, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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.: 1.800 Forbrug: 1.218 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Husforsikring

	kr.	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	21.036
Grundskyld	kr.	11.827
Renovation	kr.	3.776
Grundejerforening	kr.	5.500
Rottebekæmpelse	kr.	45
Husforsikring	kr.	3.470

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

	kr.	
Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	6.040.917

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 45.655

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 32.533 md. / 390.393 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.055 md. / 312.657 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: 01.06.2026

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: Fåreengen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 23426056
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 01.07.2026

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. 2.949.000

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.