



REAL

Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	133
Kontantpris	5.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.394	Grund m2	314
Byggear	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23424176**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lammeengen 6, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

5 Gode grunde til at se Lammeengen 6

- Moderne 1-plans rækkehus på hele 133m²
- Lavenergibolig med 3 lags vinduer samt varmepumpe
- 3 store værelser samt 2 badeværelser
- 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 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025

Unik mulighed for at købe et nyere 1-plans rækkehus i Smøruns eftertragtede "Engen" område

Drømmer du om et moderne og funktionelt hjem med masser af plads og lys? Så har vi det perfekte rækkehus til dig! Dette nyere 1-plans rækkehus på hele 133 m² ligger i det attraktive "Engen" område i Smørum og er designet med fokus på både æstetik og funktionalitet.

Boligen indeholder:

2 store børneværelser: På hver 11 m², perfekt til både små og store børn. Børneværelserne har adgang til eget badeværelse, hvilket gør morgenrutinerne lette og bekvemme.

Forældresoveværelse med eget bad: Et rummeligt og privat soveværelse, hvor du kan nyde roen og privatlivet med dit eget tilhørende badeværelse.

Stort køkkenalrum: Hjemmets hjerte, hvor der er højt til loftet og plads til både madlavning og hyggelige stunder med familien. Køkkenet er et elegant og tidsløst Focus HTH køkken i hvide elementer, der komplementeres af en sort granit bordplade og en stilfuld køkkenvask i sort silgranit. Alle hårde hvidevarer er Miele, bortset fra emhætten, som er fra Thermex.

Teknikrum/bryggers: Adgang fra køkkenet til et praktisk teknikrum/bryggers, med god plads til vasketøj, opbevaring og tekniske installationer.

Lys og energieffektivitet m. regnvandstank til toiletskyld og evt. vaskemaskinen:

Hele huset er udstyret med store vinduer, der sikrer et skønt lysindfald i alle rum. De 3-lags energiruder bidrager ikke kun til en optimal energiramme for huset, men også til lavere opvarmningsomkostninger. Ejendommen er ligeledes udstyret med en regnvandsopsamlingsstank ude i haven, tanken opsamler regnvandet, og genbruger det til skyl til toilettet og vaskemaskinen hvis man ønsker det.

Området omkring "Engen":

"Engen" er det nyeste skud på stammen heri Smørum der forude sine nye rækkehuse og villaer byder på grønne omgivelser og hyggelige gåture ved både søer og marker.

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. Der er etableret stisystemer som er koblet sammen Smøruns øvrige stisystemer.

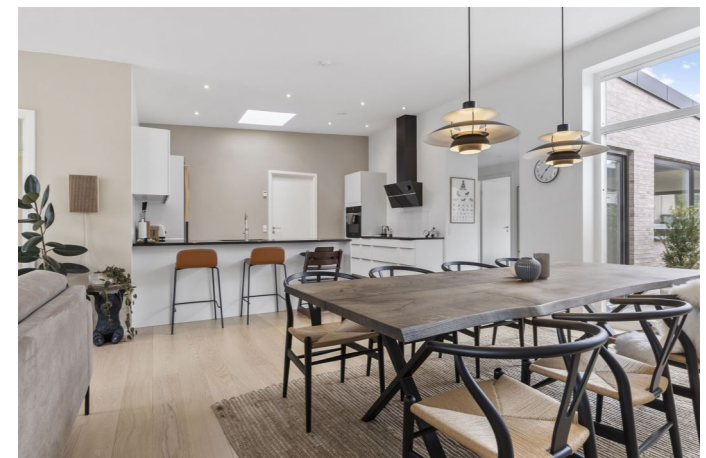
Dette rækkehus er ideelt til familien, der ønsker en moderne bolig med lave driftsomkostninger og masser af plads til at nyde livet.

Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev selv den unikke atmosfære i dette fantastiske hjem. Velkommen til dit nye liv i "Engen"!

Adresse: Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025



Adresse: Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025





Adresse: Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	14 q Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	100279903
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.235.000 kr.
Grundværdi:	1.506.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.388.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.204.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	314 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	31 m ²
Udhus:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokaplan 53

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Quooker(Tilkoblet), Emhætte: Thermex. Induktionskogeplade: Miele. Ovn: Miele. Køleskab: Miele. Opvaskemaskine: Miele.
Vaskemaskine: Miele. Tørretumbler: Miele.

Alt er fra 2022, undtagen Quooker er der ikke årstal på.

Skabe i HTH medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.400 Forbrug: Ansl
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Lammeengen 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.279	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	10.363	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	3.820	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	5.940.000
Grundejerforening	kr.	5.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	123			
Ejerudgift i alt 1 år		40.727			

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.018 md./ 372.211 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.112 md./ 301.342 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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 6, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 23424176
Ejerudgift/md.: kr. 3.394

Dato: 06.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Schæfergårdsvej A1 Formand - Anja Kongsted

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 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