



REAL

Lammeengen 73, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	146
Kontantpris	5.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.592	Grund m2	204
Byggear	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23425109**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

Formulærens 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 73, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Nyere energivenligt rækkehus i naturskønt område

- Attraktivt boligområde
- Gulvvarme i hele huset
- 4 gode soveværelser
- 2 Badeværelser med brusenische
- Rummelig lys opholdsstue med store gulv til loft vinduer
- Lækkert delvist åbent køkken lyse elementer
- 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: Lammeengen 73, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025

Lækkert ny opført lavenergi rækkehus på 146 veludnyttede kvadratmeter.

Vi har her hos RealMæglerne Viggo Axelsen nu den fornøjelse at kunne byde jer velkommen, til den seneste perle i "det nye Smørum", i form af hele 146 m² veludnyttet og moderne rækkehus. Rækkehuset er opført i 2021 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 og regnvandsanlæg, som genanvende regnvandet, hvilket begge er med til at holde forbruget på et lavt niveau.

Planløsningen indeholder:

Plan: Entré med indbygget skabsvæg og garderobe, samt adgang til et moderne gæstetoilet. Fra entreen går man direkte ind i stuen, der med de store vinduespartier får massere af naturligt lys ind. Delvist åbent køkken fra HTH med masser af skabsplads.

På første sal har vi 4 rigtig gode værelser samt lækker badeværelse med bruseniche.

Endvidere: Stenbelagt forhave, udhus og carport, samt yderligere p-plads på egen grund

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

Adresse: Lammeengen 73, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Lammeengen 73, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025



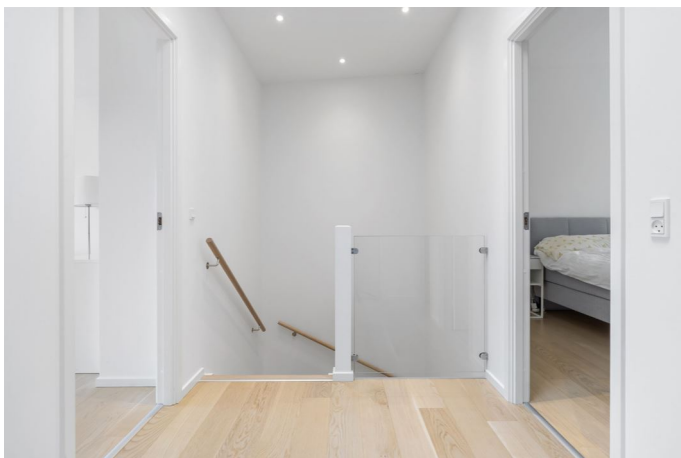
Stue



Entre



Badeværelse



Repos



Værelse



Terrasse

Adresse: Lammeengen 73, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Badeværelse

Adresse: Lammeengen 73, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025



Udenomsarealer



Facade



Facade

Adresse: Lammeengen 73, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	14 bm Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	100279951
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.	2024
Ejendomsværdi:	4.596.000 kr.
Grundværdi:	1.473.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.676.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.178.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	204 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	8 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Smørum Vest - Byudvikling ved Schæfergården

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(Thermex), Elinduktionskogeplade(Miele), Indbygningsovn(Miele), Køle/Fryseskab(Miele), Opvaskemaskine(Miele),
Vaskemaskine(Miele), Tørretumbler(Miele)

Skabe som er indbygget medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lammeengen 73, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - Tryk Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.302 Forbrug: 1.099,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Idet energimærket er fra 2021, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

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. 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: Lammeengen 73, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.752	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	10.370	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	5.638.519
Grundejerforening	kr.	5.500	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.	91			
Ejerudgift i alt 1 år		43.106			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.171 md./ 362.055 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.147 md./ 289.767 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: 23.09.2025
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 73, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425109
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 24.09.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.649.000	2.649.000	2.692.600	DKK	5	152.307	27,75	5,54			Nej	
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	862.151	862.151	876.847	DKK	5	67.901	27,75	6,05			Nej	

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