



REAL

Vædderengen 7, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	111
Kontant	5.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.540	Grund m ²	263
Byggeår	2022	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23426133**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vædderengen 7, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 24.08.2026



5 gode grunde til at se Vædderengen 7

- Moderne Lind & Risør 1-plans rækkehus på 111 bolig m2
- Lavenergibolig med 3 lags vinduer samt varmepumpe og opsamling af regnvand
- 3 store soveværelser, hvor det ene er oplagt til forældre afdeling med direkte adgang til badeværelse
- Parkering på egen grund - heriblandt egen carport
- 2 flotte badeværelser

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: Vædderengen 7, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 24.08.2026

Unik mulighed for at købe et nyere 1-plans rækkehus fra Lind & Risør, i Smørum's eftertragtede "Engen" område

Drømmer du om et moderne og funktionelt hjem med masser af plads og lys? Så har vi den perfekte bolig til dig! Dette nyere 1-plans rækkehus på hele 111 bolig m² ligger i det attraktive "Engen" område i Smørum og er designet med fokus på både æstetik og funktionalitet.

Boligen indeholder:

2 store børneværelser/gæsteværelser: Begge med indbyggede skabe

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

Stort køkken og stueforbindelse: Hjemmets hjerte, hvor der er højt til loftet, store vinduespartier mod syd og udgang til den solrige og højtplacerede baghave. Faktisk er baghaven så højt placeret, at der ingen indkig er, ligesom man får et åbent kig mod de naturregige omgivelser i Smørumovre.

I dette rum er der plads til både madlavning og hyggelige stunder med familien. Køkkenet er et elegant og tidsløst HTH køkken i hvide elementer, der komplementeres af en sort granit bordplade. Alle hårde hvidevarer er Miele, bortset fra emhætten, som er fra Thermex. Der er etableret ovenlysvindue i køkkenet.

Spisestue: Åben og hyggelig spisestue med udgang til fliseterrasse foran huset. Et oplagt sted til at nyde morgenmaden og morgensolen.

Entré og badeværelse: Indgang fra carport til en praktisk entré, med indbyggede skabe. Her er ligeledes adgang til yderligere et badeværelse, hvor der samtidig er installeret vaskesøjle.

Carport: Parkering på egen grund i carport. I forlængelse af carporten er der udhus med god plads til opbevaring. Der er etableret et større terrasseområde foran huset, omkranset af plankeværk og hæk. Så man kan sidde ugeneret og nyde morgensolen.

Lys og energieffektivitet: 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. Ligeledes er der også opsamling af regnvand til genbrug ved toiletskyl og vaskemaskine.

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 Smørum's øvrige stisystemer.

Dette rækkehus er ideelt til både familien eller seniorparret, 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: Vædderengen 7, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

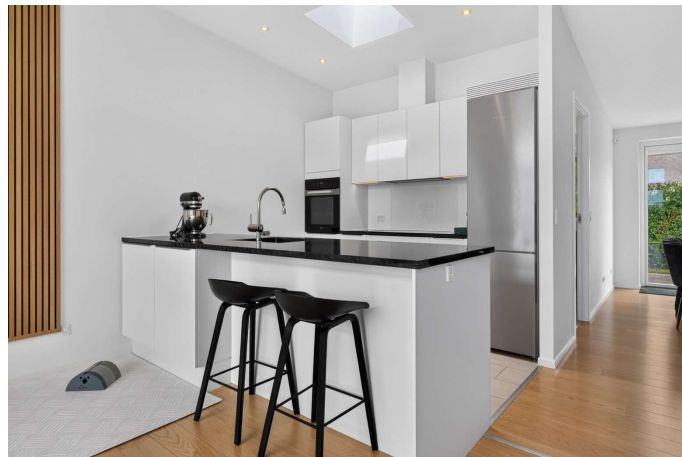
Dato: 24.08.2026



Adresse: Vædderengen 7, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

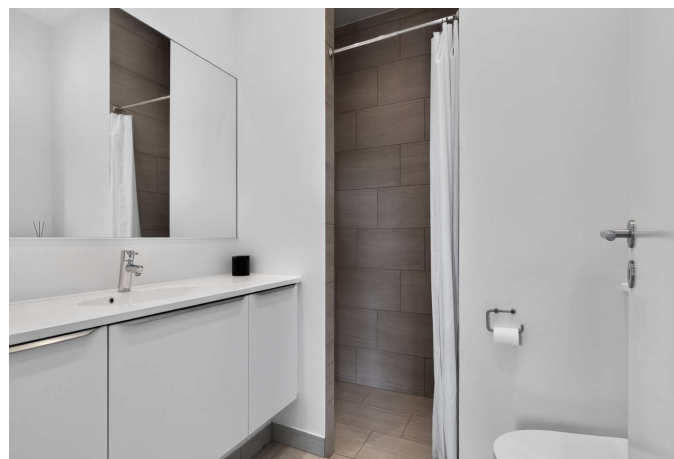
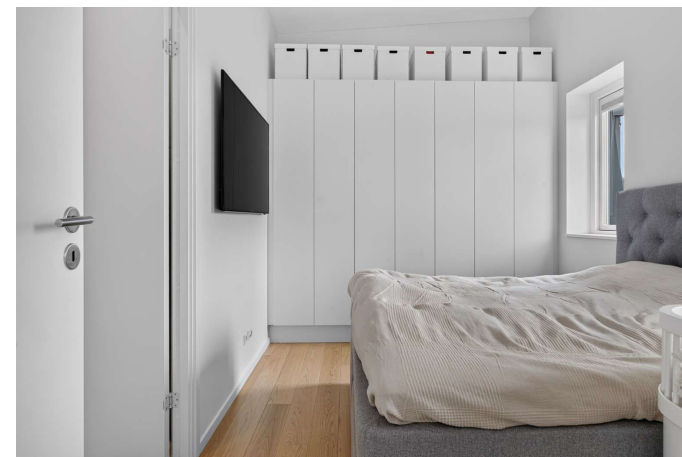
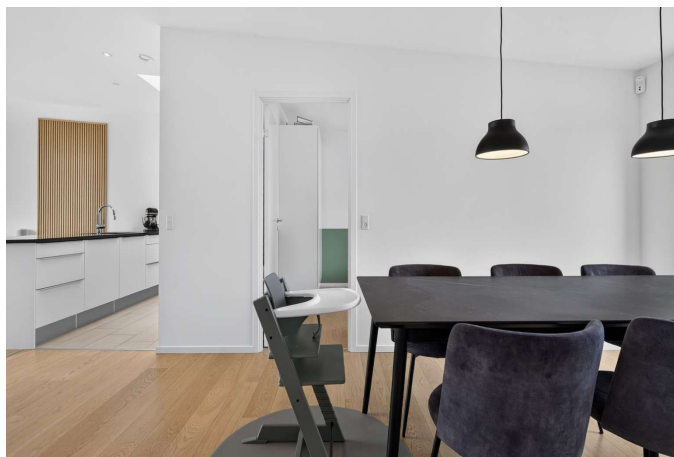
Dato: 24.08.2026



Adresse: Vædderengen 7, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

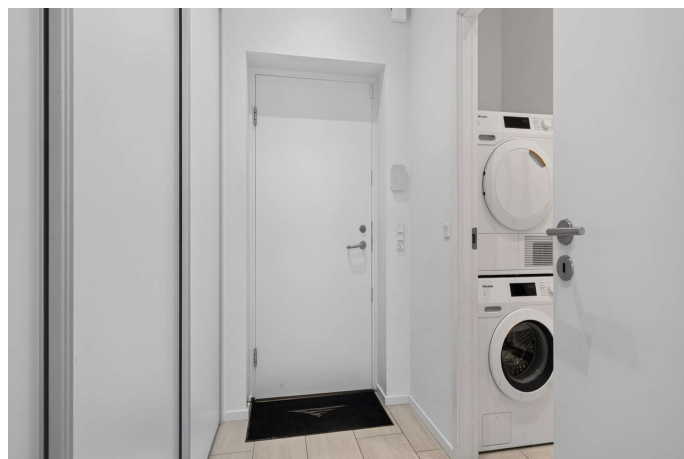
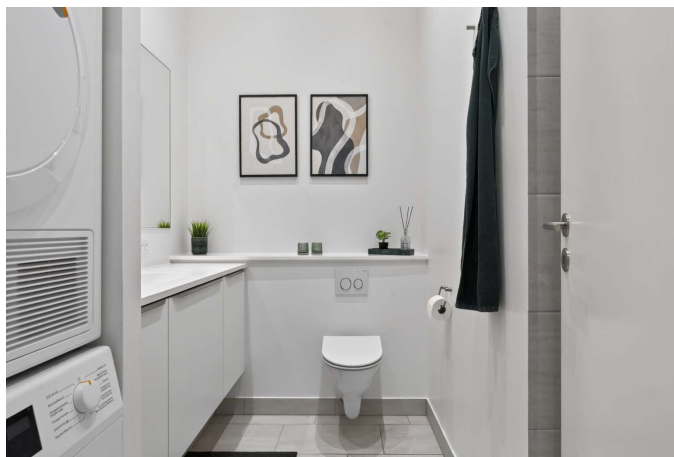
Dato: 24.08.2026



Adresse: Vædderengen 7, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 24.08.2026



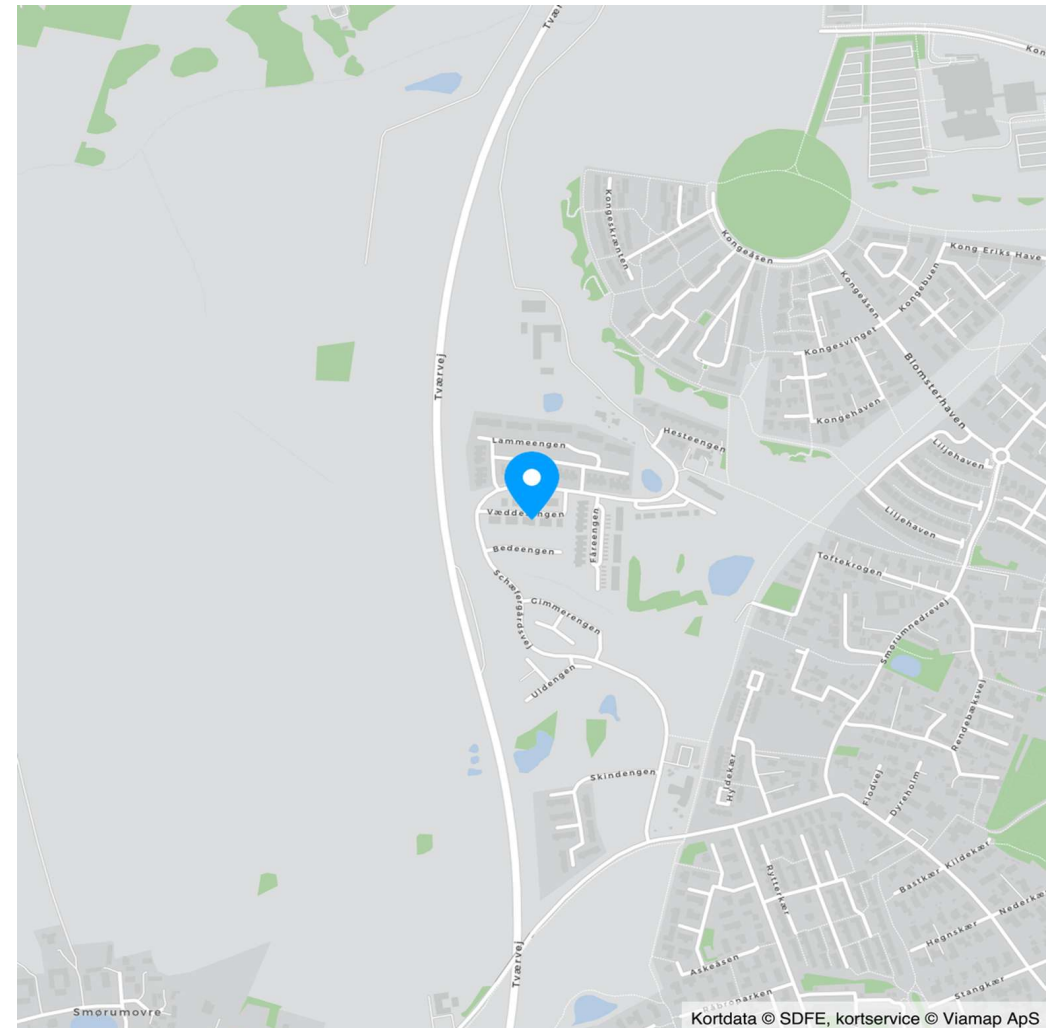
Adresse: Vædderengen 7, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 24.08.2026



Plantegning





Adresse: Vædderengen 7, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 14dc Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 100367974
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.177.000
Grundværdi: 1.658.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.341.600
Grundlag for grundskyld: 1.326.400

Arealer**

Grundareal: 263 m²
Boligareal i alt: 111 m²

Øvrige arealer:
Carport: 29 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), El ladestander, Skabe i alle tre værelser medfølger også, Markise og Gardiner kan tilkøbes

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vædderengen 7, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
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 beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.300 Forbrug: 1.062 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

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

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

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.

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

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

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Vædderengen 7, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.042	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	11.672	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	5.831.650
Grundejerforening	kr.	5.500			
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	3.662			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	42.483	

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.639 md. / 379.671 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.340 md. / 304.085 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vædderengen 7, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426133
Ejerudgift/md.: kr. 3.540

Dato: 24.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 2.745.000
Nr. 2: hovedstol kr. 404.000

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.