



Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	146
Kontant	6.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.081	Grund m ²	194
Byggeår	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23426123**

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 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026



Energivenligt rækkehus fra 2021 i naturskønt område, med fremragende placering i bunden af Fåreengen, lige ved hyggelig sø og legeplads

- Gulvvarme i hele huset og opvarmes med luft-til-vand varmepumpe
- Entré, badeværelse, disponibelt rum samt depotrum under trappen
- Rummelig lys opholdsstue med store gulv til loft vinduer
- Lækkert delvist åbent køkken lyse elemente
- 3 gode soveværelser, repos, walk-in closet og lækkert badeværelse på 1. sal
- Flisebelagt baghave og flisebelagt forhave. Begge aflukket
- Udhus
- Carport på egen grund samt plads til endnu en bil

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 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026

Lækkert nyere opført lavenergi rækkehus på 145 veludnyttede kvadratmeter

Velkommen til Fåreengen 35. Den seneste perle i "det nye Smørum", i form af hele 145 m² veludnyttet og moderne rækkehus. Med en skøn placering i bunden af Fåreengen, lige ud til lille sø, med hyggelig legeplads lige rundt om hjørnet og med en grønt bælte bagved ejendommen. Dette giver både et ugenert, men også naturrigt 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 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, som er med til at boligen har et minimalt energiforbrug.

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 massere 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.

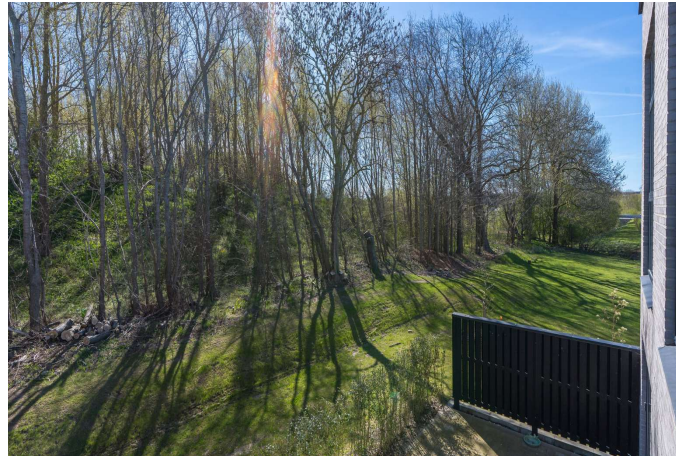
Endvidere: Flisebelagt forhav og baghave, udhus og carport, samt yderligere p-plads på egen grund.



Adresse: Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

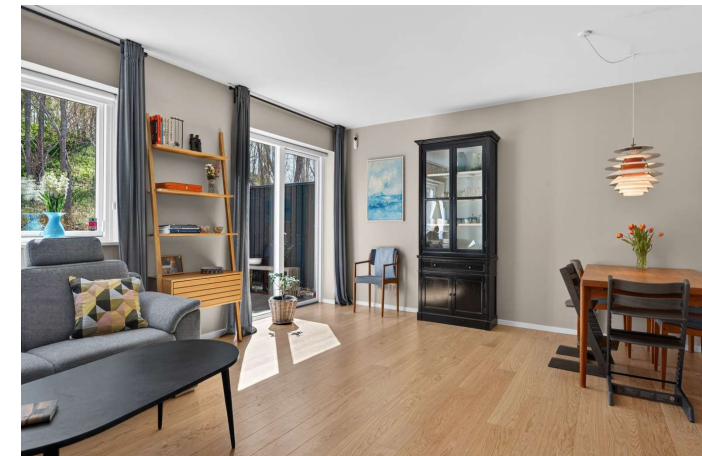
Dato: 05.05.2026



Adresse: Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026





Adresse: Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026





Adresse: Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026





Adresse: Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026

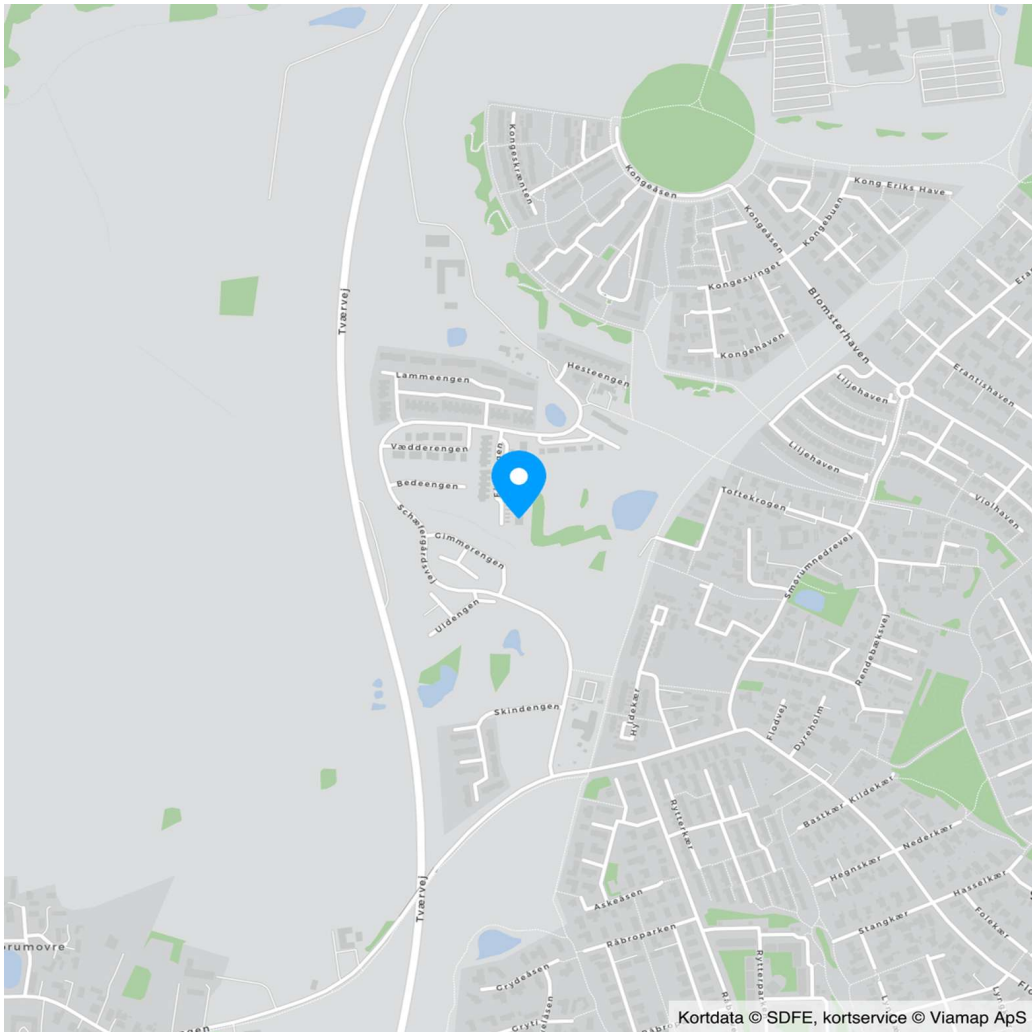
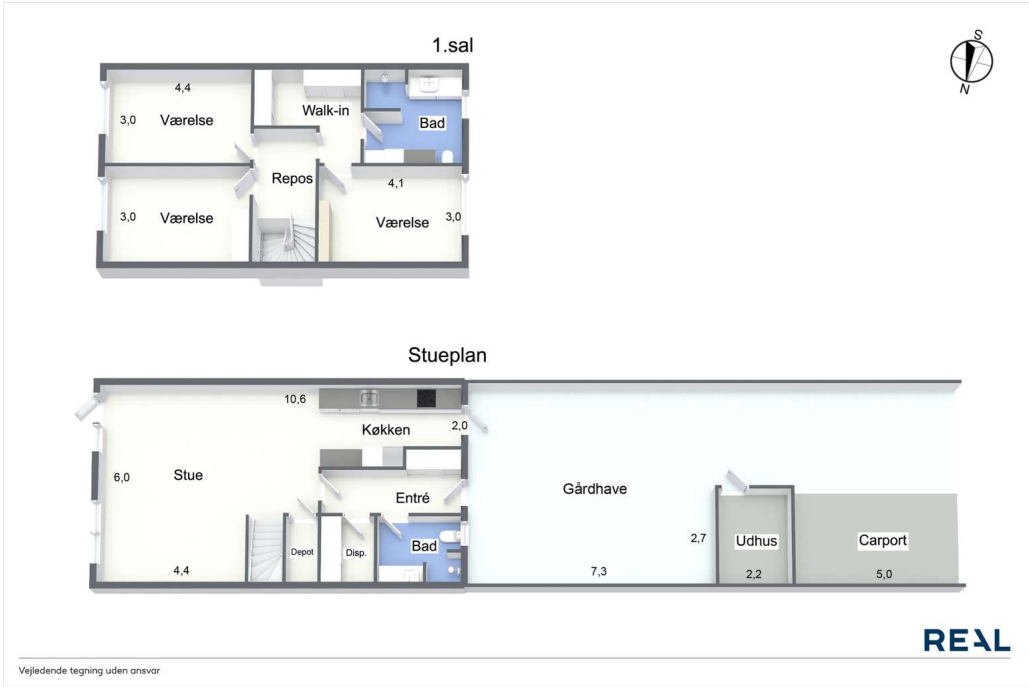




Adresse: Fårengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning



Adresse: Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 14cp Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 100333582
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.123.000
Grundværdi: 1.707.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.098.400
Grundlag for grundskyld: 1.365.600

Arealer**

Grundareal: 194 m²
Boligareal i alt: 146 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):

(Afventer)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026

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 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.800 Forbrug: 1.216 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket

Idet energimærket er fra 2022, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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: Fåreengen 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.902	Kontantpris	kr.	6.150.000
Grundskyld	kr.	12.017	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	38.750
Renovation (anslået)	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	5.500	I alt	kr.	6.196.250
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	50			
Husforsikring (anslået)	kr.	6.000			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 48.969

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.695 md. / 404.345 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.989 md. / 323.867 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: 30.04.2026

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 35, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.150.000

Sagsnr.: 23426123
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 05.05.2026

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. 2.471.000
Nr. 2: hovedstol kr. 99.000

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.