Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m2	**93**
Kontantpris	**2.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.574**		
Byggeår	**2008**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **23425054**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

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

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
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: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 23425054
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 16.01.2026

Beskrivelse:

Velkommen til en skøn lejlighed, beliggende i naturrige omgivelser med fantastisk udsigt!

Her har du 7 gode grunde til at besøge lejligheden

- Stilrent byggeri fra 2008.
- Godt lysindfald fra flere vinkler.
- Morgensols altan & Aftensols altan

- Hele 93 kvadratmeter!

- Smukkeste udsigt fra den vestvendte altan

- Fremtidssikret lejlighed med elevator lige til døren.

- Stenkast fra kildedal st.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum	Sagsnr.: 23425054	Dato: 16.01.2026
Kontantpris: kr. 2.995.000	Ejerudgift/md.: kr. 4.574	

Skøn nyere lejlighed med elevator og udsigt i Kong Haralds Park
Denne store, lyse lejlighed beliggende i Kong Haralds Park er nu til salg. Lejlighedens gode planløsning gør den attraktiv for både unge og ældre.

Lejligheden er en del af ejerforeningen Kong Haralds Park, som ligger midt i smukke grønne omgivelser. Der er kort afstand til skole, institutioner, Smørum Idrætspark og Smørum Centret. Desuden er der stisystemer, der fører direkte til Kildedal S-togsstation eller Måløv Station, hvorfra man kan nå København centrum på under 30 minutter. Den nye motorvejstilslutning gør det muligt at køre til København på kun 25 minutter. Lejligheden er ligeledes udstyret med en elevator, der gør nemt og bekvæmmeligt med hverdagens fornødenheder.

Her får du en lejlighed på første sal, som anset at være de mest eftertragtede da der ikke er direkte indgik fra gaden og de skønne fællesarealer.

Lejligheden indeholder:

Rummelig entre: Plads til overtøj og sko.
- Flot flisebadeværelse: Bruseniche, vaskestation og gulvvarme.
- To gode og lyse soveværelser.
- Stor opholdsstue: Fantastisk lysindfald fra store vinduer og en rummelig planløsning.
- Åbent køkken: Flotte lyse elementer.
- 2 altaner: Den ene med udgang fra køkkenet og den anden fra opholdsstuen, ideelle til at nyde både morgen- og aftensolen.

De 7 gode grunde til at besøge lejligheden

- Stilrent byggeri fra 2008.
- Godt lysindfald fra flere vinkler.
- Morgensols altan & Aftensols altan

- Hele 93 kvadratmeter!

- Smukkeste udsigt fra den vestvendte terrasse

- Fremtidssikret lejlighed med elevator lige til døren.

- Stenkast fra kildedal st.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 a

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 23425054
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 16.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 23425054
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 16.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 23425054
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 16.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 23425054 Ejerudgift/md.: kr. 4.574	Dato: 16.01.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 e

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 23425054
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	60 a Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	217109
Ejl.nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.643.000 kr.
Grundværdi:	1.341.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.114.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.072.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	83 m²
- heraf boligareal:	83 m²
BBR-boligareal:	93 m²

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:
Lokalplan nr. 052802
Lokalplan nr. 052803
Lokalplan nr. 052804
Lokalplan nr. 31
Lokalplan nr. 44

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 01.12.2005 lbnr. 43056-06 Tillægstekst Dok. ang. bebyggelse, benyttelse, forsyning/afløbsledn., grundejerf., tilbagekøbsret mv. Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 6_AK_631
Nr. 2 lyst d. 18.06.2007 lbnr. 11899-06-S0001 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Kong Haralds Park I. Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 6_AK_631
Nr. 3 lyst d. 18.06.2007 lbnr. 11902-06 Tillægstekst Dok om fællesforening samt færdsels- og opholdsret Anmærkning hæftelser Filnavn: 6_AK_631

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Exhausto, Keramisk kogeplade: Bosch, Indbygninvsovn: Bosch, Køle/fryseskab: Bosch, Køleskab: Bosch, Opvaskemaskine: Electrolux (2025), Vaskemaskine: AEG (2025)
Skabe i køkkenet medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 23425054
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.466 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsforbrug El kr. 5518, Vand kr. 7360, Varme kr. 4466

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed ejerforening
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 18.06.2007 kr. 25.000,-

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 3

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 23425054
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.783
Grundskyld	kr.	9.441
Renovation	kr.	4.142
Ejerforening	kr.	29.304
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	1.124
Rottebekæmpelse	kr.	89
Ejerudgift i alt 1 år		54.883

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Ejerskiftegebyr til administrator/ejerforeningen	kr.	2.000
I alt	kr.	3.016.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.081 md./ 192.968 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.058 md./ 156.696 år v/25,00%
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: 13.01.2026
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: 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Mollerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Haralds Park 3F, 1. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 23425054
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 16.01.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Facerenovering - Fælleslån	186.988	08.01.2026

Ydelsen på den igangværende facaderenovering, vil forventeligt udgøre kr. 13.487,64 årligt. Det er muligt at indfri ejendommens andel af fælleslånet istedet. I så fald udgør ejendommens andel af fælleslånet, som anført ovenstående, samlet kr. 186.988,17

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	963.000	965.346	969.634	DKK	2,5	15.977	0,25	-1,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: 83/5495
Tinglyst fordelingstal: 83/5495
Adm. fordelingstal: 83/5495
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Anden hæftelse lyst d. 18.06.2007
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:
Depotrum og grønne arealer

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5

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