



REAL

Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	126
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.302	Grund m2	199
Byggear	2019	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23425183**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

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

Salgsopstilling

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

REAL

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: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kongeskrænten 31, 2765 Smørum

Her er 5 gode grunde til at se nærmere på denne skønne ejendom.

Køb til en skarp pris, da den skal sælges hurtigt!
4 soveværelser + stue
Fantastisk udsigt!
Lavenergi rækkehus
Moderne og tidsløse materialer

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: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025

Lækkert lavenergi rækkehus med 126 veludnyttede kvadratmeter

Kongeskrænten er rækkehuse som er opført i 2018, det er beliggende i "det nye Smørum", som rummer villaer, ejerlejligheder, rækkehuse samt andelslejligheder, som alle er opført indenfor de senere år - alle 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. Der er etableret stisystemer som er koblet sammen Smøruns øvrige stisystemer.

Boligerne på Kongeskrænten 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. Der er mange flotte detaljer samt indbydende materialevalg. Ydermere er der tænkt over energiforbruget, da der eksempelvis er Solceller og genanvendelse af regnvand, som er med til at holde forbruget på et lavt niveau.

Planløsningen indeholder:

Plan: Entré/fordelingsgang med indbygget skabsvæg og garderobe. Gæstetoilet. Flot lyst køkken med klinkegulv og i åben forbindelse med stuen. Fra køkkenet er der udgang til solrig terrasse i forhaven. Fra stuen er der udgang til haven.

Første sal: Repos/fordelingsgang. Fire regulere soveværelser. Brusebadeværelse. Samt adgang til loftrum til opbevaring

Endvidere: Stenbelagt forhave og carport samt udhus.

- Attraktivt boligområde
- Gulvvarme i hele huset
- Flot arkitektur
- Egen carport og udhus på grunden
- Have og terrasse på begge sider af huset

Adresse: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	2 en Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	100159143
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.248.000 kr.
Grundværdi:	1.271.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.398.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.016.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	199 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 44

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.06.2017 lbnr. 1008745957 Filnavn:
4e45d826-1221-4a71-9538-1a4fb4521623
Nr. 2 lyst d. 26.06.2017 lbnr. 1008783621 Filnavn:
c1eb8526-b8f8-4c6f-83cc-e8bb8c0639c9
Nr. 3 lyst d. 16.02.2018 lbnr. 1009578516 Filnavn:
2d1a60f9-e3b3-43c6-a05a-c887ea98545e
Nr. 4 lyst d. 09.04.2018 lbnr. 1009710420 Filnavn:
5bb601fb-9397-4faa-8094-a73d6c81c7a3
Nr. 5 lyst d. 17.08.2020 lbnr. 1012146026 Filnavn:
521249f6-9872-42ad-aa07-9e6076d5d2af

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn, Vaskemaskine, Tørretumbler, Induktionskomfur, Emhætte, Køle/fryseskab.
Ladestander medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.232 Forbrug: Ansl
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Udgiften til varme er anslået efter lign. bolig

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 02.11.2020 kr. 15.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.332	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	8.948	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.622	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	5.034.919
Grundejerforening	kr.	4.499	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.	87			
Ejerudgift i alt 1 år		39.630			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.388 md./ 316.656 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.364 md./ 256.368 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: 08.12.2025
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: Kongeskrænten 31, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425183
Ejerudgift/md.: kr. 3.302

Dato: 09.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening - Kongeskrænten v/ Tine Frederiksen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 15.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 02.11.2020

Forhøjelse af sikkerhed: 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