

Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**242**
Kontant	**4.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.358**		
Byggeår	**0**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **23426096**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026



Indbydende enderækkehus fra 2016 med lyse opholdsrum, tre gode værelser og nem hverdag i grønne omgivelser

Ejendommen indeholder:

- Entré med adgang til gæstetoilet/bryggers
- Stor og lys spise-opholdsstue
- Lækkert køkken/alrum i forlængelse af spisestue
- Udgang til have/terrasse

1. sal:

- Repos
- Brusebadeværelse
- Rummeligt forældresoveværelse
- To gode værelser/kontor

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

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026

Moderne enderækkehus i attraktive Smørum

Velkommen til Kong Knuds Park 4, et moderne og velindrettet enderækkehus på 121 m², opført i 2016 og beliggende i et attraktivt og familievenligt område af Smørum. Her får I en bolig med en gennemtænkt planløsning, moderne faciliteter og en nem hverdag i rolige og grønne omgivelser.

Boligen er opført i to plan og passer særligt godt til børnefamilien, parret eller jer, der ønsker en nyere og indflytningsklar bolig med et minimum af vedligeholdelse. Stueplanet byder på en entré med adgang til et kombineret bryggers og gæstetoilet, hvor der er god plads til hverdagens praktiske funktioner.

Herfra åbner boligen sig op i et lyst og indbydende opholdsmiljø, hvor køkken, spiseplads og stue ligger i åben forbindelse. Det skaber et naturligt samlingspunkt med plads til både madlavning, hyggelige middage og afslapning. I stuen bidrager biopejsen med en varm og stemningsfuld atmosfære, som især gør de mørke vintermåneder ekstra hyggelige.

De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald, og fra opholdsstuen er der direkte adgang til terrassen og haven. Om sommeren rammer solen terrassen og skaber gode rammer for udeliv, grillmiddage og afslappende stunder. Haven er samtidig overskuelig og kræver kun begrænset pleje, så fritiden kan bruges på andet end omfattende havearbejde.

På førstesalen finder I boligens værelsesafdeling med tre gode værelser, som kan indrettes efter familiens behov, eksempelvis som soveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et flot badeværelse med god plads og en praktisk indretning.

Til ejendommen hører desuden et udhus/redskabsrum, som giver gode opbevaringsmuligheder til blandt andet haveredskaber, cykler og fritidsudstyr.

Området

Kong Knuds Park er en mindre ejerforening med rækkehuse opført i 2015 og 2016 og er beliggende i den nyere del af Smørum. Området består af moderne boliger i grønne og rolige omgivelser og er særligt attraktivt for børnefamilier.

Lige ved bebyggelsen findes både legeplads og fodboldbane, så børnene har gode muligheder for leg, boldspil og fællesskab tæt på hjemmet. Her er det nemt at få hverdagen til at fungere, samtidig med at børnene kan færdes i trygge og familievenlige omgivelser.

I bor med kort afstand til Smørum Centret, Smørum Idrætspark, skole, børneinstitutioner og offentlig transport. Både Kildedal Station og Måløv Station kan nås på kort tid, og herfra er der gode forbindelser mod København. Området er desuden koblet på Smørums gode stisystemer, hvilket gør det nemt og trygt at komme rundt til skole, indkøb og fritidsaktiviteter uden at skulle krydse større veje.

Den nyetablerede vejforbindelse ved udkørslen fra Kong Knuds Park giver samtidig en hurtigere og mere direkte adgang til Frederikssundsvej, hvilket gør hverdagen endnu lettere for pendlere.

Alt i alt får I her et moderne enderækkehus fra 2016 med en funktionel planløsning, lyse opholdsrum, tre gode værelser, to toiletter og en attraktiv beliggenhed i et roligt og familievenligt område.

Overtagelse kan ske den fra d. 28. februar 2027.

Højdepunkter

- Moderne enderækkehus på 121 m²
- Opført i 2016
- Funktionel planløsning i to plan
- Tre gode værelser
- To toiletter
- Lyst opholdsmiljø med køkken og stue i åben forbindelse
- Stemningsfuld biopejs i stuen
- Solrig terrasse og overskuelig have med begrænset vedligeholdelse
- Udhus/redskabsrum
- Legeplads og fodboldbane tæt på boligen
- Hurtig adgang til Frederikssundsvej
- Kort afstand til skole, indkøb, idræt og offentlig transport

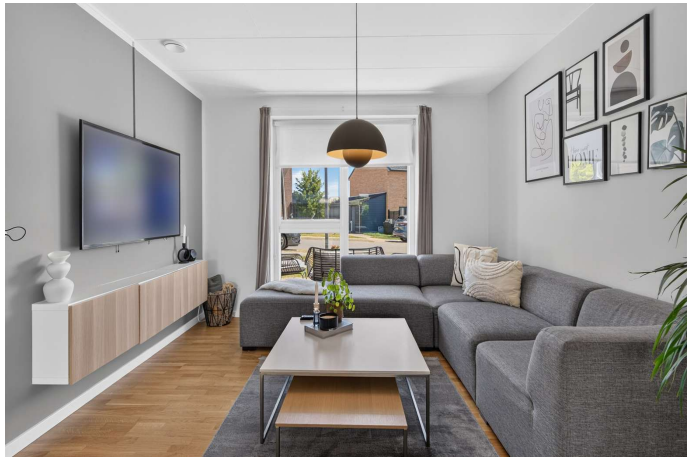
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

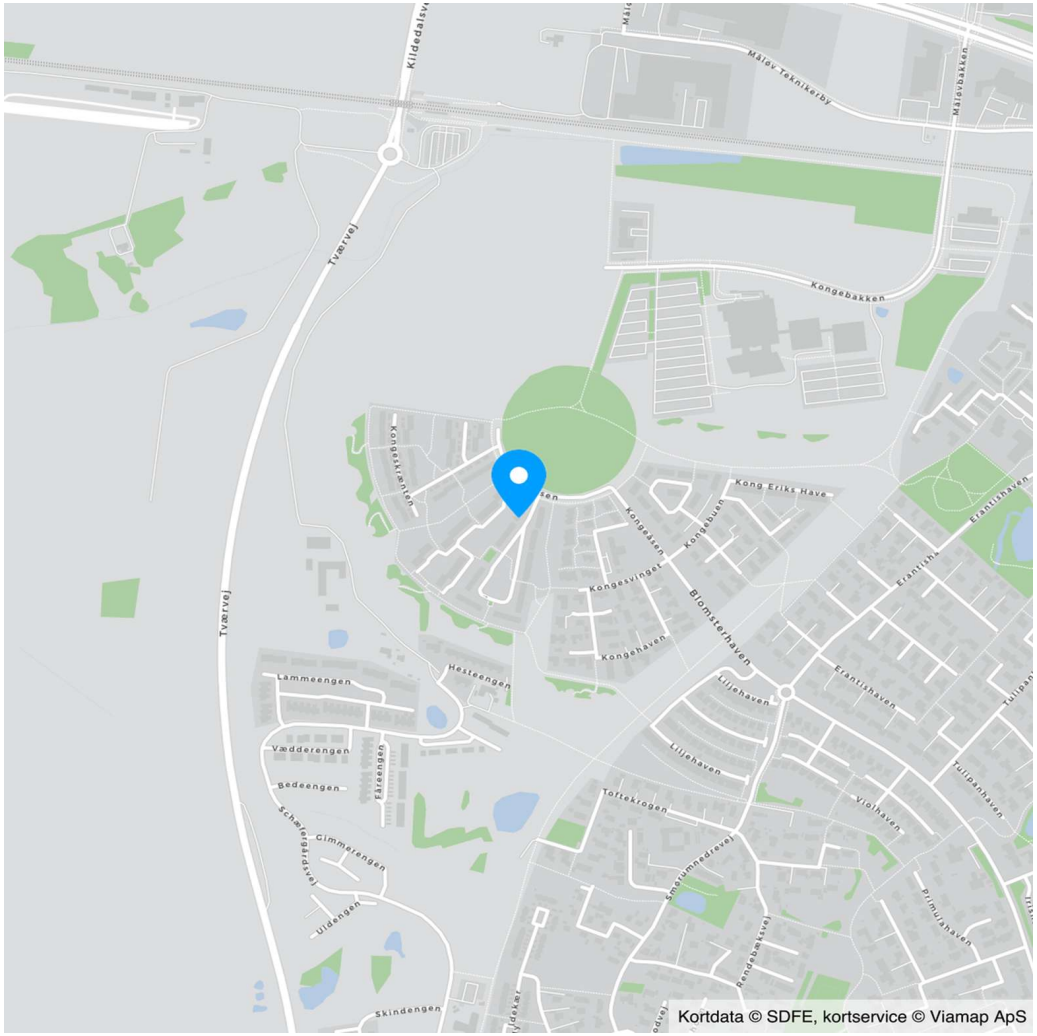
Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026



Plantegning



RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	60b Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	420881
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	0

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.222.000
Grundværdi:	1.708.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.377.600
Grundlag for grundskyld:	1.366.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	130	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	130	m^2
BBR-boligareal:	242	m^2

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

* 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
- Nr. 1: 01.12.2005 - Dok. ang. bebyggelse, benyttelse, forsyning/afløbsledn., grundejerf., tilbagekøbsret mv. Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 2: 18.06.2007 - Dok om fællesforening samt færdsels- og opholdsret hæftelser
- Nr. 5: 30.01.2024 - Vedtægter

Planer
Kommuneplan B4-1 - Ved Kong Svends Høj
Lokalplan 31 - 2014 - Rækkehuse ved Kong Svends Høj

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte, Kogeplade (Induktion), Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Skabe i køkken samt i alle værelser medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.500 Forbrug: 5 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2015

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23426096
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.226
Grundskyld	kr.	12.024
Renovation	kr.	4.500
Ejerforening	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	50
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.300

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	5.034.496

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 28.005 md. / 336.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.434 md. / 269.210 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kong Knuds Park 4, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 4.995.000	Sagsnr.: 23426096 Ejerudgift/md.: kr. 3.358	Dato: 16.11.2026

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.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 2.081.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforening - Kong Knuds Park
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 48
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.