



**REAL**

## Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>121</b>
Kontant	<b>5.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.151</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>245</b>
Byggeår	<b>2025</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **23425149**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://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: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026



### Husene udvendigt er opført i følgende materialer:

Mursten: Cold Hawaii Egernsund Wienerberger.  
Tagsten: Sort betontagsten, dobbelt-s.  
Vinduer: Træ/alu, hvide indvendigt, sort udvendigt.  
Tagrender: Sorte.

### Indvendigt:

Grå fliser med nuancer i brygger, entre og badeværelse  
Wallmann laminatgulv, type K284 i resten af boligen  
Køkken fra HTH i farven Stockholm  
Alle vægge males hvide

### Til hver bolig vil der være følgende:

Regnvandsopsamling til toilet og maskinvask  
1 plads inkl. klargøring til ladestander  
Et udvendigt depotrum  
Have med rullegræs samt flisebelagt terrasse areal på ca. 30 m2  
Omkranset af bøgehække

### 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: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026

Attraktiv mulighed for at købe et helt nyopført halvt dobbelthus med central beliggenhed i Smørumnedre

Halvt dobbelthus på 121 m<sup>2</sup>, opført i ét plan og lever op til BR20 lavenergi, som det står beskrevet i byggereglementet, hvilket sikrer et godt indeklima og et lavt energiforbrug. Huset opvarmes med gulvvarmeanlæg via fjernvarme og er derudover udstyret med varmegenvindingsanlæg fra Nilan og regnvandsopsamlingsanlæg.

Materialevalget er harmonisk afstemt således, at der gennem hele huset er holdt en "rød tråd" hvor der er sammenhæng og harmoni mellem bordplader, fronter, gulvbelægning og farvevalg etc.

Planløsningen indeholder: Rummelig bryggers med vaskefaciliteter og teknik. HTH køkken i åben forbindelse med opholdsstue, i stuen er der god plads til indretning af både spisestue og sofaarrangement. Tre gode store soveværelser samt stort badeværelse.

Kratkær / Riskær har de seneste år undergået en rivende udvikling og er blevet til et spændende boligområde, med en meget central placering, midt i centrum af Smørumnedre tæt på indkøbscenter, skole, børnepasning, sportscenter og Smørum Golfklub, alle faciliteter kan nås via lukkede stisystemer. S-tog og motorvejsnettet er også er let tilgængelige.

Ideelt til den unge familie eller kræsne seniorer!

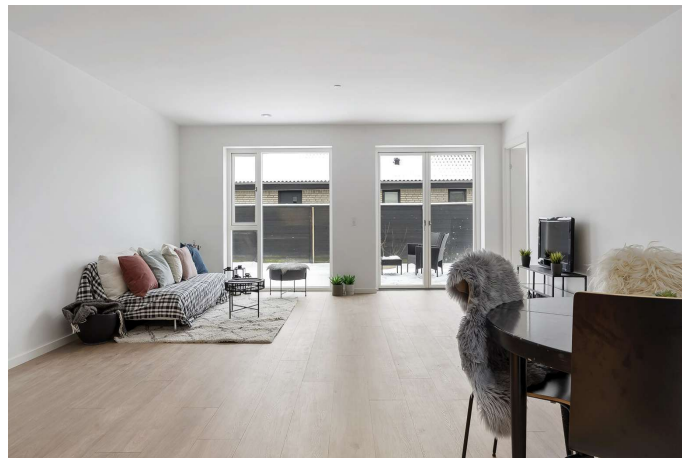
- 121 veldisponerede boligkvadratmeter på ca. 250 m<sup>2</sup> grund
- Gipslofter og vægge beklædt med filt på væggene
- Rationel alu/træ lavenergivinduer (velux ovenlysvinduer)
- Gulvvarme i alle rum
- Nilan ventilationsanlæg
- Regnvandsopsamlingsanlæg (anvendes til toiletskyll og tøjvask)
- Velanlagt have og fliseterrasse
- Harmonisk afstemt materialevalg
- Alle moderne faciliteter
- Centralt beliggenhed



Adresse: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026



Stue



Stue



Stue

Adresse: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026



Værelse



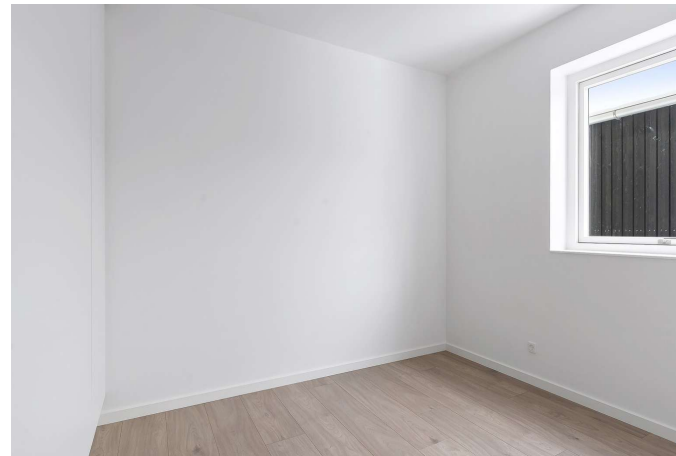
Værelse



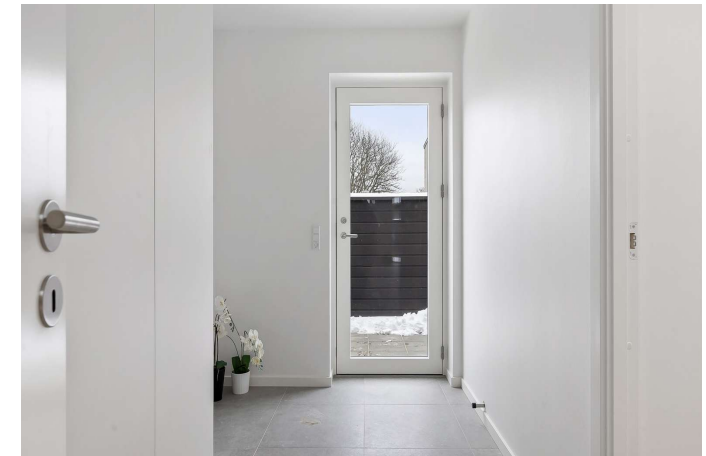
Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Entre

Adresse: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026



Entre



Bryggers



Bryggers

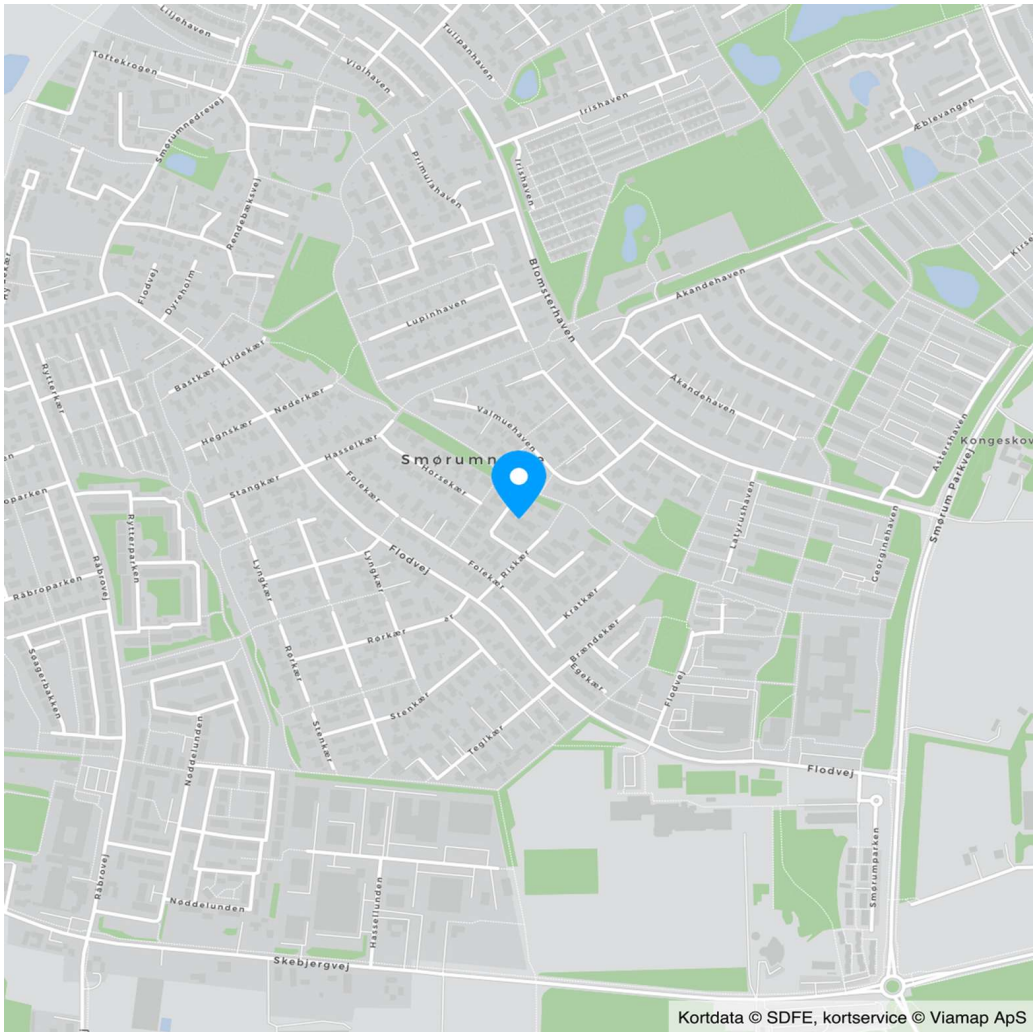




Adresse: Riskær 13B, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Riskær 13B, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 8nt Smørumnede By, Smørum  
BFE-nr.: 100830297  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.795.000  
Grundværdi: 2.219.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.636.000  
Grundlag for grundskyld: 1.775.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 245 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 121 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 4 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 20.03.1965 - akten s. 21 ff Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder bestemmelser om salg og pantsætning, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 4: 03.12.2025 - Vandledning.

**Planer**

Kommuneplan BE-7 - Riskær  
Lokalplan 10-2011 - Område til boliger og erhverv ved Riskær i Smørum

Tilbehør:

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

Emhætte: Thermex (2025), Indbygningsovn: AEG (2025), Kogeplade: AEG (2025), Køle/fryseskab: AEG (2025), Opvaskeaschine: AEG (2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.400 Forbrug: 2.588 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.644	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	15.622	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
Grundejerforening	kr.	1.000	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	50	I alt	kr.	5.841.225
Husforsikring	kr.	5.000			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 49.815

**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 31.661 md. / 379.933 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.358 md. / 304.297 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Riskær 13B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425149  
Ejerudgift/md.: kr. 4.151

Dato: 09.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Stangkjær  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 6.000 i form af - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Sikkerhed grundejerforening  
Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.  
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 20.03.1965 kr. 6.000,-

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger. Respektive beskatningsgrundlag for

ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 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.