



REAL

Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	116
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.322	Grund m2	16.378
Byggear	2015	Energimærke	A2015

Sagsnr. **23426001**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Rækkehus fra 2015 på 116m2 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



Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026

Virkeligt dejligt rækkehus med veludnyttede kvadratmeter, samt lavt energiforbrug og solceller!

Kong Knuds Park er en mindre ejerforening med rækkehuse opført i 2015/2016, der 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 på Smørums øvrige stier, og mange af de benævnte ting kan derfor nås helt uden at skulle krydse en vej.

Ejendommen indeholder: Entré med adgang til kombineret bryggers og gæstetoilet med vaskemaskine og tumbler. Derudover er der en stor og lys opholds-spisestue med godt lysindfald fra de store vinduespartier, opholdsstuen ligger i åben forbindelse med det rummelige og lækre HTH køkken. Fra opholds-spisestuen er der adgang til terrasse og have.

1 sal. byder på repos med adgang til to rummelige børneværelser hvor der er god skabsplads, stort soveværelse med indbyggede skabe. Lækkert flisebadeværelse med masser af skabsplads.

Endvidere: Udhus/redskabsrum og solcelleanlæg på taget.

- Lavenergibolig fra 2015
- Moderne faciliteter
- To toiletter og tre gode værelser!
- Lækker fliseterrasse
- Solcelleanlæg på taget
- Mindre end 25 min. til København C

Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026



Spisestue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026



Køkken



Spisestue



Entre



Toilet



Værelse



Værelse

Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Værelse



Værelse



Udsigt

Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026



Facade



Have



Have



Terrasse



Udenomsarealer



Facade



Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	60 b Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	420877
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.216.000 kr.
Grundværdi:	1.752.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.372.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.401.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	16.378 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 052802
Lokalplan nr. 052803
Lokalplan nr. 052804
Lokalplan nr. 31

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. 11902-06 Tillægstekst Dok om fællesforening samt færdsels- og opholdsret Anmærkning hæftelser Filnavn: 6_AK_631
Nr. 4 lyst d. 30.01.2024 lbnr. 1015456711 Filnavn: c195697f-195c-4e94-bc89-8fdb44012e11

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Siemens (2015), Induktions kogeplade: Witt (2015), Indbygningsovn: Asko (2015), Køle/fryseskab: Siemens (2015),
Opvaskemaskine: Blomberg (2019), Vaskemaskine: Miele (2015), Tørretumbler: Miele (2015).
Vinkøleskab og vitrineskab medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug: 6,14 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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 11.05.2015 kr. 10.000,-

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.



Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.201	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	12.334	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	3.776	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Grundejerforening	kr.	6.500	I alt	kr.	4.531.496
Rottebekæmpelse	kr.	50			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

39.861

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.131 md./ 289.571 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.596 md./ 235.154 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: 29.01.2026
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.



Adresse: Kong Knuds Park 36, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426001
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 29.01.2026

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 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.: 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