



REAL

Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	7.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.727	Grund m2	746
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **23425026**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

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

Salgsopstilling

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: Kongehaven 27, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

Eksklusiv Liebhaverejendom indeholder:

Alt i alt 289 m2 under tag!!

- Entre med indbygget garderobe
- Godt og funktionelt bryggers
- Børneafdeling bestående af:
 - To soveværelser, begge med hems og begge med udgang
- Badeværelse med brus
- Forældreafdeling bestående af:
 - Soveværelse med hems og udgang til terrasse
 - Badeværelse med brus og karbad
- Lækkert køkken-alrum med udgang til hyggelig terrasse i fuldkommen læ, placeret mellem de to udbygninger. Kan overdækkes helt i form af elektrisk markise
- Stor opholdsstue med udgang til træterrasse
- Balkon, åbent til køkken-alrum, oplagt læsehjørne eller som åbent kontor
- Yderligere en balkon, denne åbent til opholdsstuen og med udgang til udsigtsaltan

Nedre plan:

- Viktualierum
- Disponibelt rum, som i dag er indrettet som biograf. Kunne ligeledes være oplagt som teenageafdeling, aktivitetsrum eller måske liberalt erhverv?

Endvidere:

- Dobbelt carport og udhus med hems
- Flot velanlagt have
- Flere terrasser og hyggekrege

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: Kongehaven 27, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025

Velkommen til denne fantastiske liebhaverejendom - her får du udsigt til Smørum Kirke og samlede 289 etagemeter.

Dette hus skal virkelig opleves med egne øjne fremfor at blive beskrevet med ord, men nuvel, her følger alligevel en lille appetitvækker...

Her er der ikke sparet på noget - hverken når det kommer til materialevalg eller de arkitektoniske løsninger.

Huset byder på samlet 289 eksklusive etagemeter. Disse fordelt over 167 m² i stueetage, 18 m² balkon, 19 m² hems samt 42 m² højt placeret kvalitets kælder. Herudover kommer 30 m² dobbelt carport samt 13 m² integreret udhus.

Den særprægede arkitektur adskiller sig med de forskudte plan, hvilket de forskudte tage illustrerer i det udvendig udtryk. Indvendigt kommer det til udtryk ved køkken-alrum og opholdsstue i to niveauer og med de to eksklusive balkoner, ligeledes i to niveauer og åbne til henholdsvis køkken-alrum og opholdsstue.

Både køkken-alrum og balkon er med loft-til-kip. Øverste balkon yderligere med fantastisk lysindfald fra de fire ovenlysvinduer samt altandøren.

Huset er bygget med det karakteristiske sort glaseret tegltag og med flotte murstensfacader.

Lækre solrige terrasser omkranser huset mod øst, syd og vest - ligeledes i forskudte niveauer. Fra øverste balkon og altanen, får man en skøn kilometer lang udsigt mod Smørum Kirke.

Huset er på trods af dets korte levetid, blevet kraftigt opdateret:

Velux vinduer er skiftet i 2021 og er 3 lags lavenergi med CO₂ og klima styring. Cirkulationspumper er skiftet i 2021. Varmtvandsbeholder er skiftet i 2021. Cisterne på gæstetoilet/bad skiftet i 2021. Stikkontakter er skiftet i 2021. Klinker i køkken/alrum samt lille gang i voksenafdelingen er skiftet i 2021. Badekar og bruser i forældresoveværelset er skiftet i 2021.

Huset er nymalet i 2021 (på nær kælderen).

Værd at bemærke! Der er gulvvarme i hele huset (på nær hemse) og huset opvarmes med fjernvarme.

I får adresse lige til store grønne områder, der breder sig mellem nabolagets skønne villaer og de smukke trækroner. Kongehaven er blandt byens bedste adresser, og I bliver en del af et eftertragtet område, hvor både hverdagen og fritiden får optimale rammer.

Kongehaven ligger i den nordøstlige del af Smørumnære omtrent én km fra Kildedal station med S-tog til København. Det omkringliggende område er centreret rundt om den fredede gravhøj Kong Svends Høj.

Hele området omkring højen er nybygget efter 2004 og klassificeret som luksusområde i lokal- og strukturplanen for området. Smørum er kendt for sine mange små og hyggelige kvarterer, som er adskilt af grønne kiler og forbundet med stier, som gør det nemt og trygt at færdes overalt i byen.

Børnehuset, Solsikken, ligger tæt på boligen. Skoler og Smørumnære centrum med indkøbscenter og stort udbud af idrætsfaciliteter, ligger også indenfor kort afstand. Heriblandt Smørum Golfcenter.

Der er nem tilkørsel til motorvejsnettet - og kun ca. 20 kilometer fra København.

Adresse: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025



Adresse: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

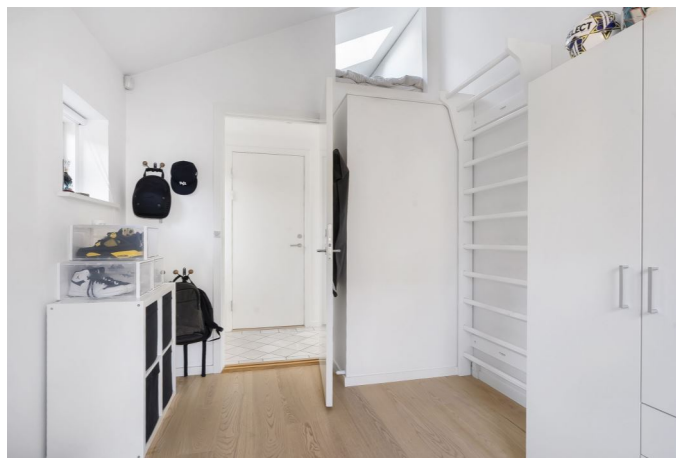
Dato: 29.09.2025



Adresse: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025



Adresse: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025



Adresse: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025



Adresse: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

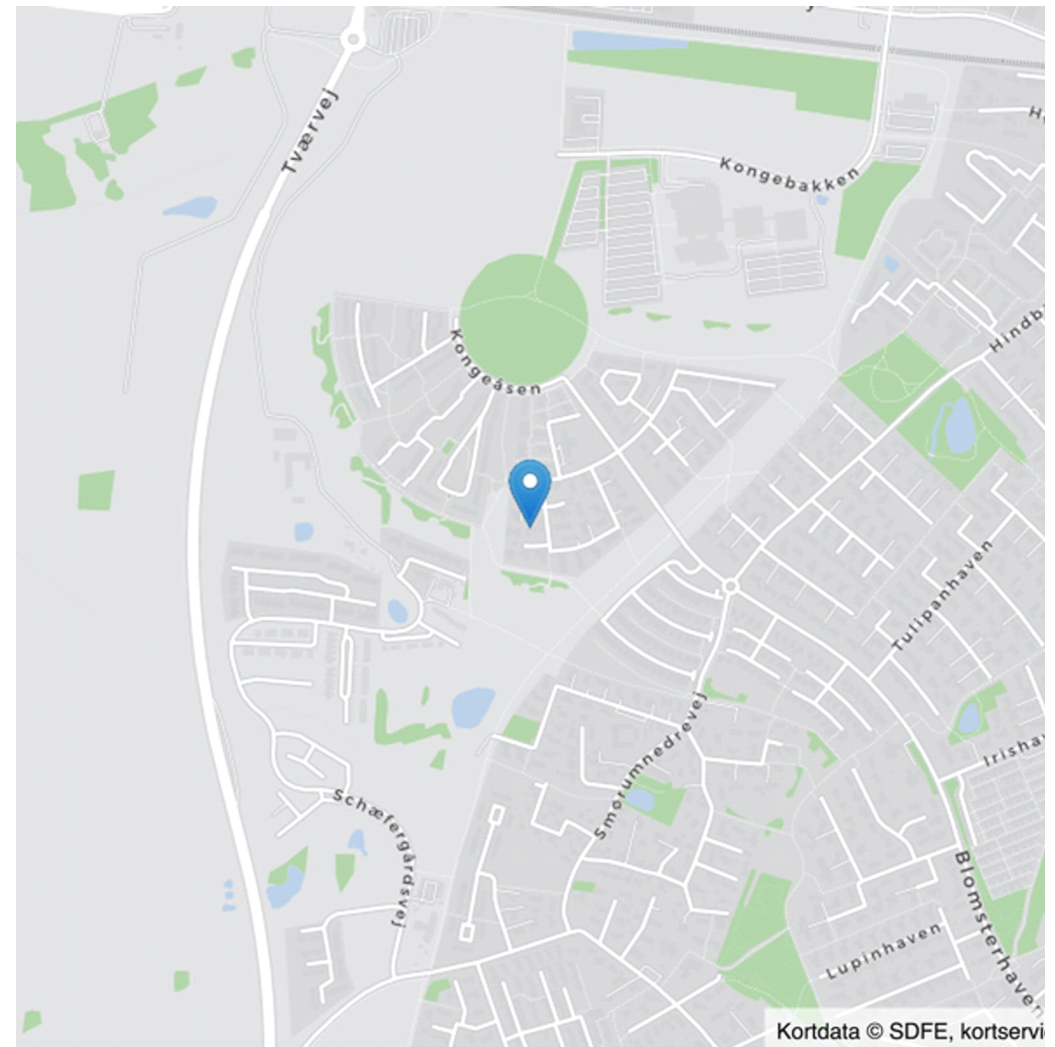
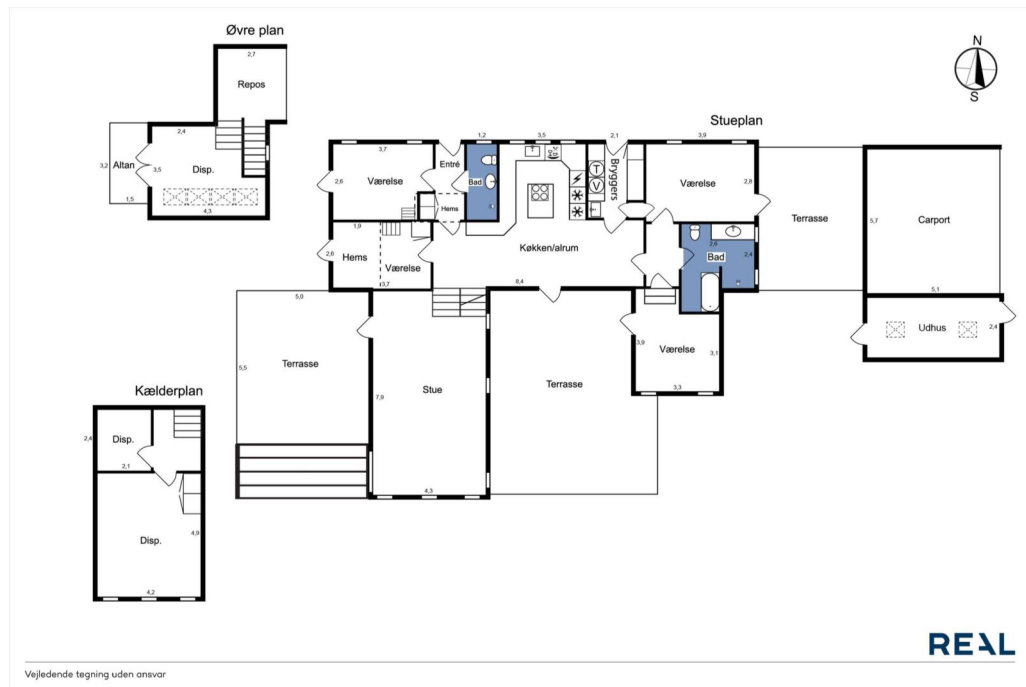
Dato: 29.09.2025



Adresse: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025



Adresse: Kongehaven 27, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	2 aæ Smørumnære By, Smørum
BFE-nr.:	9625773
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.645.000 kr.
Grundværdi:	2.450.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.316.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.960.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	746 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m ²
Carport:	30 m ²
Udhus:	13 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. 052805
Lokalplan nr. 052802

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.10.2004 lbnr. 29530-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 6_AK_204

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Thermex (2006&17), Induktions el kogeplade: Siemens (2020), Indbygningsovn: Miele (2016), Køle/fryseskab: Liebherr (2016), Køleskab: Liebherr (2016), Opvaskemaskine: Miele (2021), Vaskemaskine: Siemens (2013), Tørretumbler: Miele (2020).
Skabe i værelse med kontor medfølger også.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 22,57 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug for 2024 - kr. 9.800

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 27.10.2004 kr. 15.000,-

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: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.112	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.795.000
Grundskyld	kr.	15.935	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.442
Husforsikring	kr.	7.475	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	7.855.092
Grundejerforening	kr.	1.500	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.	145			
Ejerudgift i alt 1 år		56.724			

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.995 md./ 503.943 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.612 md./ 403.339 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: 27.09.2025
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: Kongehaven 27, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 23425026
Ejerudgift/md.: kr. 4.727

Dato: 29.09.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.234.700	1.234.700	1.235.950	DKK	2,46	42.908	28,50	3,22			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kongehaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 15.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 27.10.2004

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