



REAL

Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
5.795.000
3.681
2022

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

118
4
277
A2020

Sagsnr. **23426167**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Riskær 7D, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026



Nyopført étplans halvt dobbelthus fra 2022 indeholder:

- 118 veldisponerede boligkvadratmeter på 277 m2 grund
- Separat forældre / børneafdeling
- To badeværelser
- Gipslofter og vægge beklædt med glasfilt
- Velfac alu/træ lavenergivinduer
- Ekstra lofthøjde
- Stort loftrum
- Gulvvarme i hele huset
- Ventilationsanlæg
- Regnvandsopsamlingsanlæg (anvendes til toiletskyl og tøjvask)
- Solcelleanlæg

Herudover et 12 m2 stort udhus opført af sælger i 2024.

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 7D, Smørumnede, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 5.795.000	Sagsnr.: 23426167 Ejerudgift/md.: kr. 3.681	Dato: 05.10.2026
---	--	------------------

Halvt dobbelthus i ét plan, bygget i 2022 og med en beliggenhed i centrum af Smørumnede

Velkommen til Riskær 7D!

Her får du en attraktiv mulighed, for at købe et nyere opført dobbelthus fra 2022, med en helt central beliggenhed i Smørumnede. Huset ligger både tilbagetrukket og fremstår ganske ugeneret, med pæne plankeværk til naboer samt kirsebærlaubær hække til sti, som sikrer flot grøn afskærmning året rundt.

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

Halvt dobbelthus på 118 m2, opført i ét plan og lever op til BR20 lavenergi, som det står beskrevet i byggespecifikationen, hvilket sikrer et godt indeklima og et lavt energiforbrug. Huset opvarmes med gulvvarmeanlæg og er derudover udstyret med solceller på taget og med 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. Sælger har ydermere fået indbygget et virkelig flot reolsystem i spisearealet samt entréen, som ligeledes harmoniserer stilmedbeholdt med resten af huset.

Planløsningen indeholder: Rummelig entre med flot indbygget skabsvæg. Køkken i åben forbindelse med opholdsstue. I stuen er der god plads til indretning af både spiseareal og sofaarrangement. Forældreafdeling med eget badeværelse. Separat børneafdeling bestående af to værelser og badeværelse/gæstetoilet.

I 2024 blev der etableret et stort og brugbart udhus på 12 m2, fint placeret bagved ejendommen. Her er der masser af plads til både opbevaring, værktøj, cykler mv.

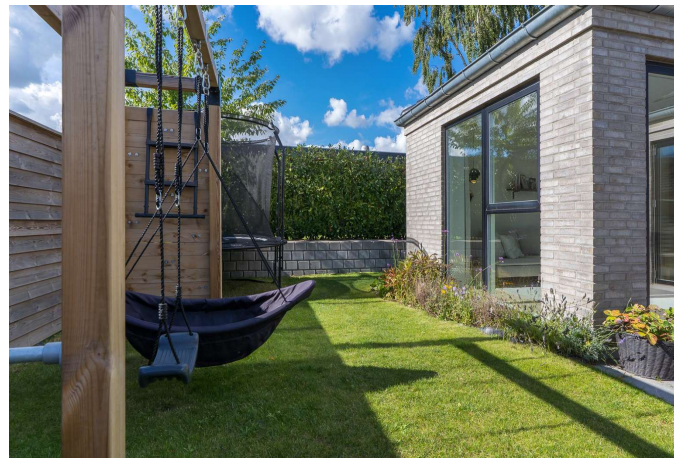
Et virkelig lækkert étplanshus, lige til at flytte ind i - helt ideelt til enten den unge børnefamilie eller de kvalitetsbevidste seniorer.

- Kvalitetsbyggeri
- Eftertragtet planløsning
- Velanlagt have og terrasse
- Harmonisk afstemt materialevalg
- Alle moderne faciliteter
- Bedste energimærkning (A2020)
- Centralt beliggenhed

Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026



Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026



Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026



Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

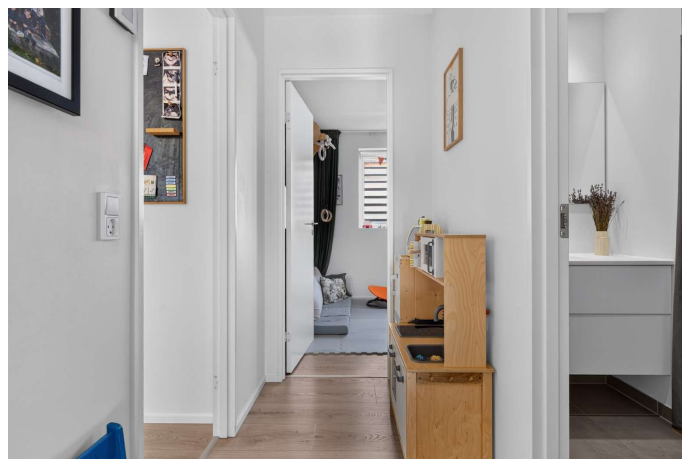
Dato: 05.10.2026



Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026



Adresse: Riskær 7D, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

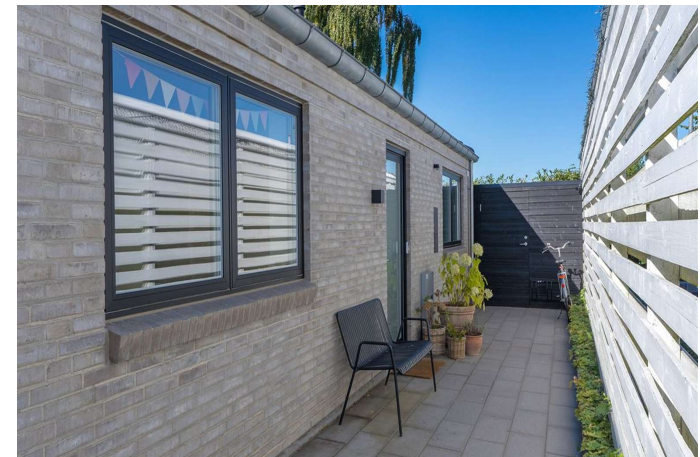
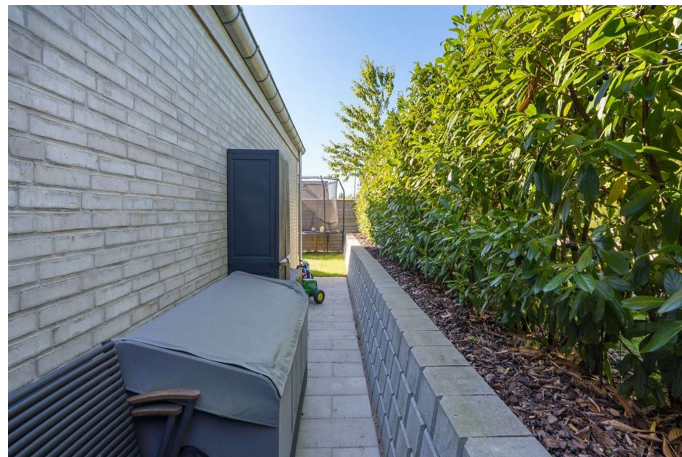
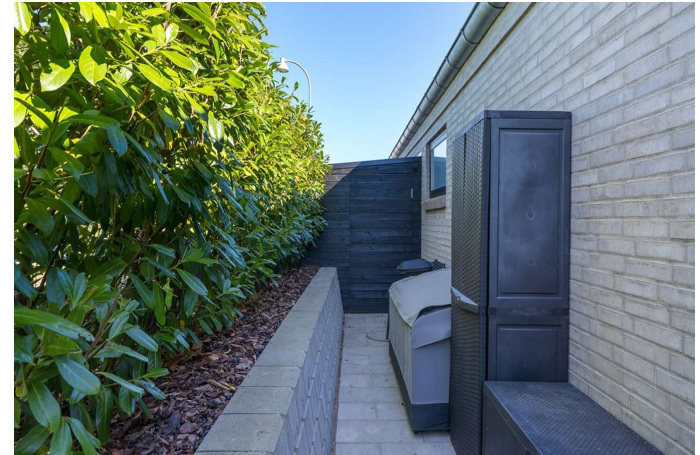
Dato: 05.10.2026



Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026



Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026



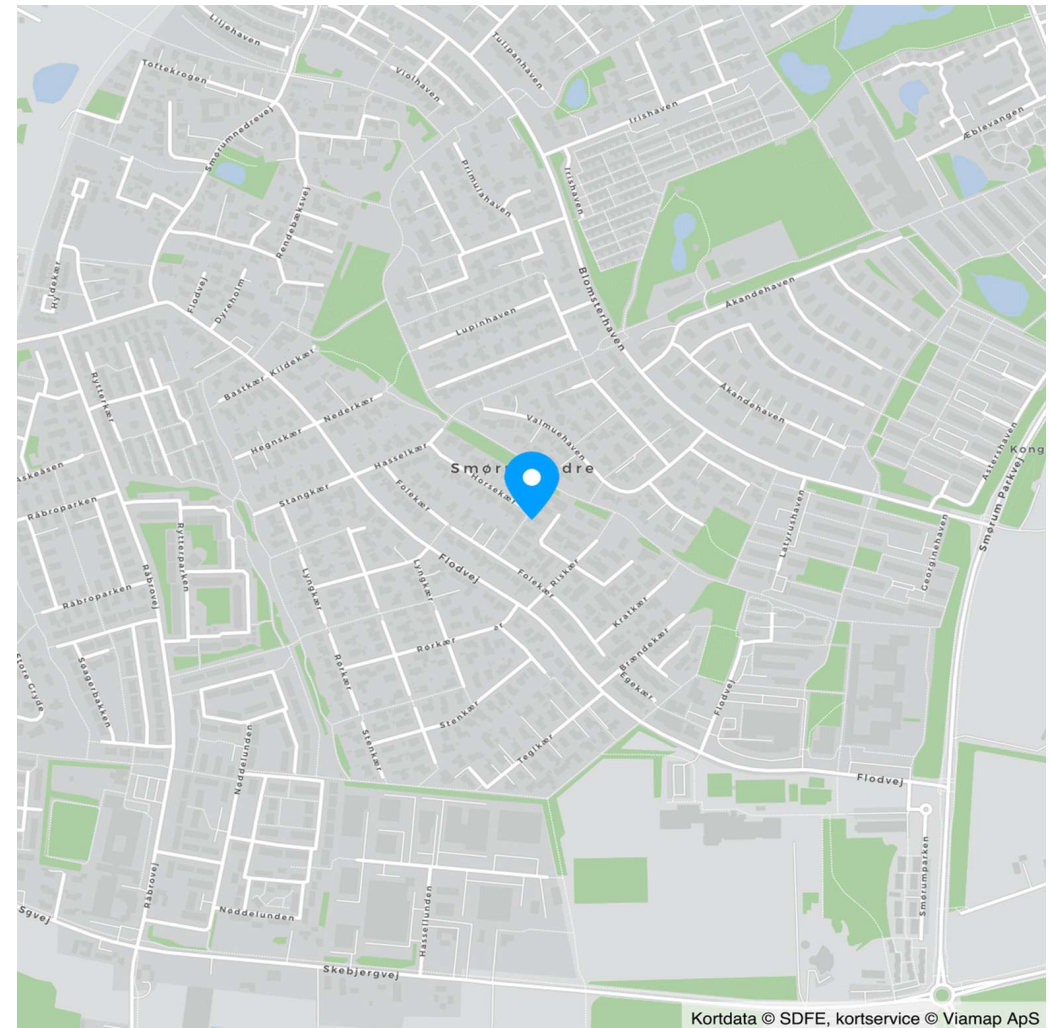
Adresse: Riskær 7D, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026



Plantegning





Adresse: Riskær 7D, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 8ng Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 100344800
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2022

Arealer**

Grundareal: 277 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 12 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.835.000
Grundværdi: 2.130.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.868.000
Grundlag for grundskyld: 1.704.000

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.

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, 2022), Kogeplade (Siemens, 2026, Induktion), Ovn (Siemens, 2022), Køle/fryseskab (Siemens, 2022), Opvaskemaskine (Siemens, 2022), Skabe i forældresoveværelse, entre og stue medfølger, Hårde hvidevarer som ikke medfølger: Vaskemaskine og Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.200 Forbrug: 407 m³

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.727	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	14.995	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	5.839.150
Rottebekæmpelse	kr.	53			
Husforsikring	kr.	4.116			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.168			

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 32.665 md. / 391.983 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.169 md. / 314.028 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Adresse: Riskær 7D, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23426167
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.275.000
Nr. 4: hovedstol kr. 975.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Stangkjær

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 6.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund-

lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 ejendoms handler, 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 ejendoms-mægler eller køber fast ejendom.