



REAL



## Riskær 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.855</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>275</b>
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **23425191**

**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 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

Dato: 10.04.2026



### Nyopført kædevilla fra 2023, indflytningsklar bolig med moderne komfort og energivenlige løsninger

#### 1 plans kædevilla indeholder:

- Entré
- Bryggers
- 3 gode værelser
- Lækert badeværelse med brus
- Stort flot åbent køkken-alrum
- Opholdstue med udgang til flisebelagt terrasse/have

Endvidere: Skur samt 2 parkeringspladser foran boligen med mulighed for opsætning af el-lader

#### 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 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

Dato: 10.04.2026

---

Velkommen til Riskær 4B, en stilfuld og indflytningsklar kædevilla, opført i 2023 af Eurodan. Allerede ved ankomsten fornemmer man, at der er kræset for både materialevalg, komfort og funktionalitet. Her får du et moderne hjem, hvor hver detalje er tænkt igennem, og hvor både familieliv, energioptimering og æstetik er i højsædet.

Huset er opført med gulvvarme i samtlige rum, hvilket giver en behagelig og jævn varmefordeling året rundt. På taget ligger solceller, som aktivt bidrager til at reducere boligens energiforbrug og driftsomkostninger. Solcelleanlægget kan med fordel bruges til opladning af elbil, og det bidrager samtidig til driften af boligens Nilan ventilations- og varmegenvindingsanlæg, som sikrer et sundt indeklima. Der er desuden etableret regnvandsopsamling, som bruges til både toiletskyl og havevanding.

Boligen byder på en optimal planløsning, som gør den nem at indrette og skaber en naturlig opdeling mellem opholds- og soveafdeling. De 3 lyse værelser er indrettet i gode størrelser, hvilket giver plads til både børneværelser, kontor, gæsterum eller walk-in efter behov. Alle rum fremstår lyse med et moderne og venligt udtryk.

Det store køkken-alrum er husets hjerte. Her er der plads til hverdagsmad, gæster og nærvær, alt sammen i et åbent og indbydende miljø. Køkkenet er opført i moderne stil med lækre materialer, massere af bordplads og kvalitetshvidevarer. Rummet er designet til både praktik og æstetik, så madlavningen bliver en fornøjelse for hele familien.

Fra alrummet træder du direkte ud på den store sydvendte, flisebelagte terrasse, som giver optimale rammer for udeliv. Her kan du nyde solen det meste af dagen, arrangere hyggelige grillaftener, skabe et loungeområde eller bare læne dig tilbage og nyde de fredelige omgivelser. Terrassen fungerer som en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum og er ideel til både afslapning og sociale aktiviteter.

Beliggenheden er helt i top. Her bor du centralt i Smørum med kort gåafstand til skole, indkøb og Smørum Idrætscenter. Alt ligger lige inden for rækkevidde, hvilket gør hverdagen både nem og praktisk.

Riskær 4B er et oplagt valg for dig, der ønsker en moderne bolig uden kompromiser, med gennemtænkte løsninger, energivenlige tiltag og en attraktiv adresse i et af Smørum's mest eftertragtede områder.

Adresse: Riskær 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

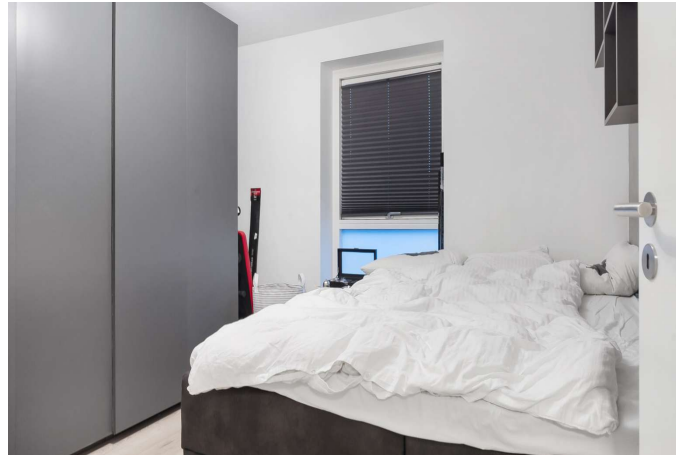
Dato: 10.04.2026



Adresse: Riskær 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

Dato: 10.04.2026





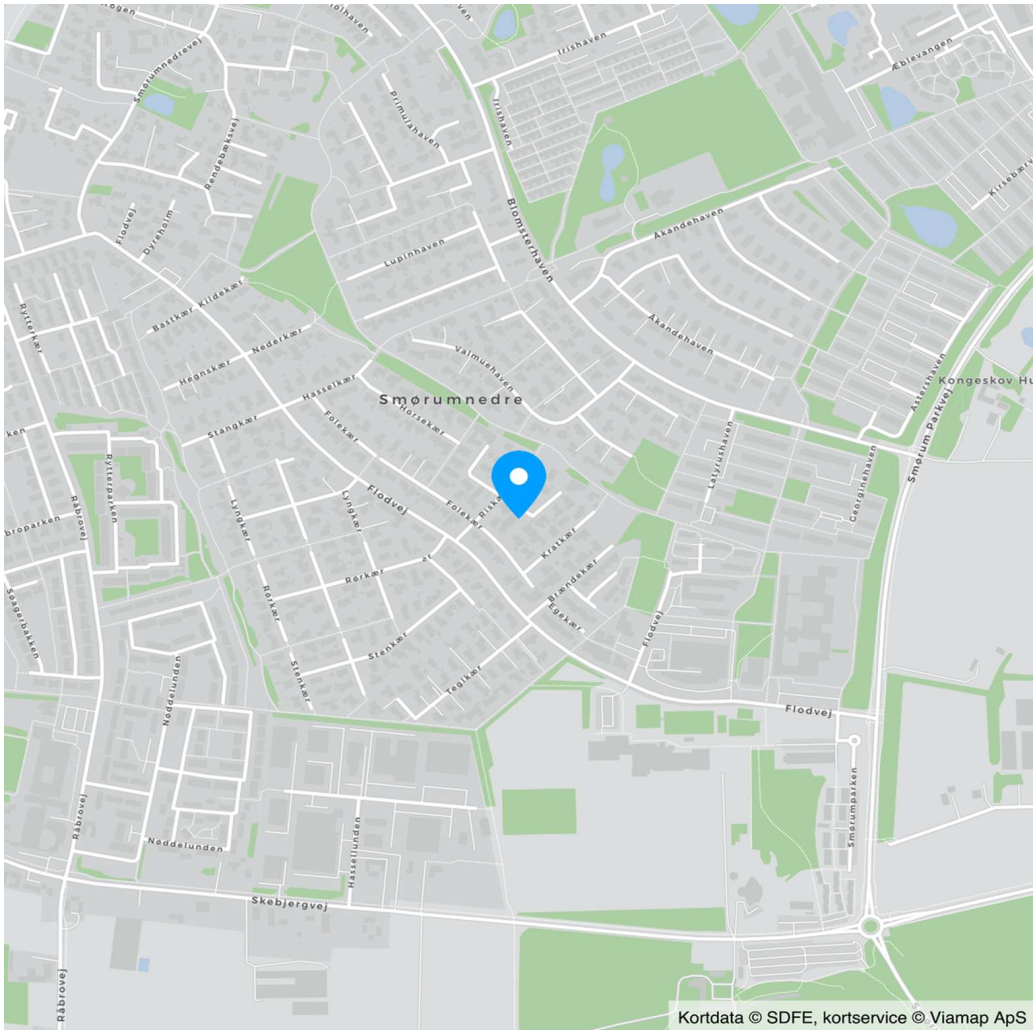
Adresse: Riskær 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

Dato: 10.04.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Riskær 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Halvt dobbelthus  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 8nk Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 100574632  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.995.000  
Grundværdi: 3.923.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.996.000  
Grundlag for grundskyld: 3.138.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 275 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 110 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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**

Ingen

**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):

Afventer liste fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Riskær 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400                                      Forbrug: 370 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket  
Idet energimærket er fra 2022, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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 salgssopstillingens 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 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.380	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	27.618	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	5.034.600
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	4.709			

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. 58.257

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 27.302 md. / 327.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.867 md. / 262.399 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 4B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425191  
Ejerudgift/md.: kr. 4.855

Dato: 10.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificeret**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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. 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.

**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.