



REAL

Kongeskrænten 46, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	126
Kontant	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.173	Grund m ²	224
Byggeår	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23426127**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

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

Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026



Lækkert rækkehus indeholder:

- Stor lys entre med indbygget skabsvæg
- Flot stort gæstetoilet
- Stort og lækkert køkken i åben forbindelse med stuen
- Stue med plads til både spisebord og sofagruppe

1. sal:

- Repos/fordelingsgang
- Badeværelse med bruseniche
- Fire gode soveværelser

Endvidere:

Carport med el ladestander og udhus på egen grund. Ydermere skøn have direkte til legeplads og terrasse i forhave med udgang fra køkkenet.

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: Kongeskrænten 46, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026

Lækkert lavenergi rækkehus med 126 veludnyttede kvadratmeter

Endvidere: Stenbelagt forhave og carport samt udhus.

Kongeskrænten er rækkehuse som er opført i 2018, det 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 sammen med Smøruns øvrige stisystemer.

- Attraktivt boligområde
- Gulvvarme i hele huset
- Flot arkitektur
- Egen carport og udhus på grunden
- Solrig terrasse i forhave og baghave med direkte udgang til legeplads

Boligerne på Kongeskrænten er skabt med henblik på, at passe til dagligdagens brug og anvendelse, samtidig med at der er taget hensyn til det minimalistiske udtryk og elegante design. Der er mange flotte detaljer samt indbydende materialevalg. Ydermere er der tænkt over energiforbruget, da der eksempelvis er Solceller og genanvendelse af regnvand, som er med til at holde forbruget på et lavt niveau.

Planløsningen indeholder:

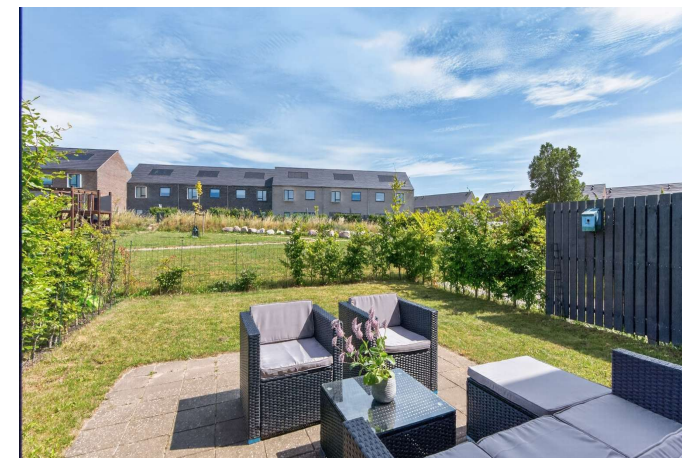
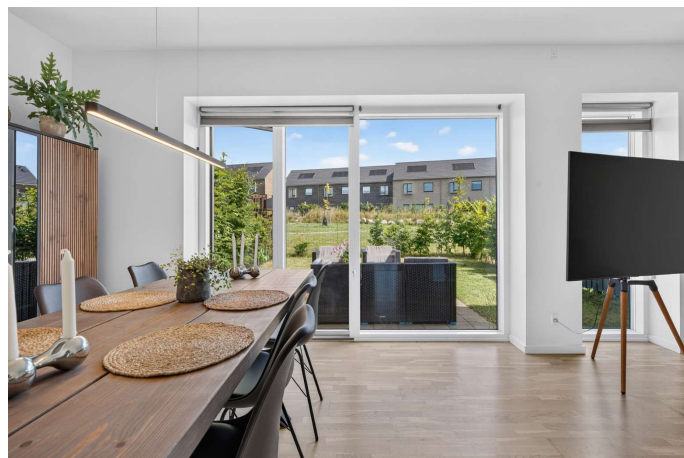
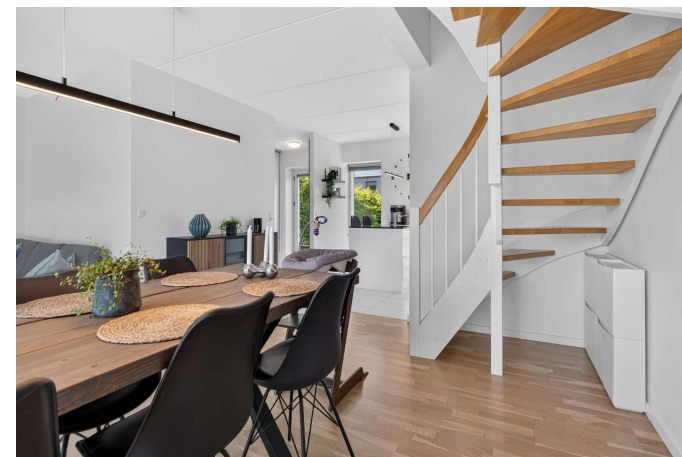
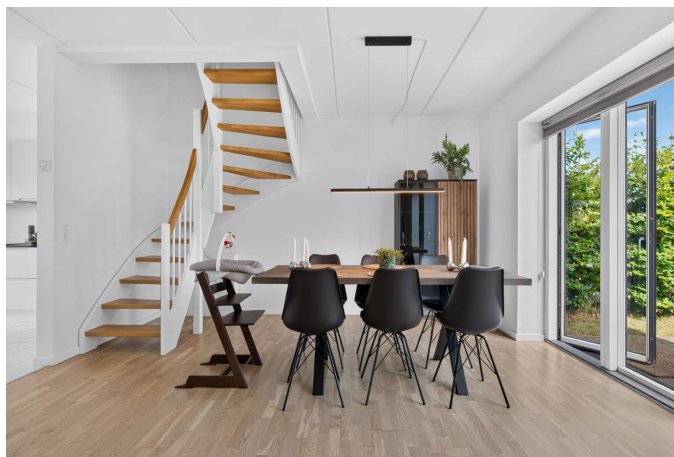
Plan: Entré/fordelingsgang med indbygget skabsvæg og garderobe. Gæstetoilet. Flot lyst køkken med klinkegulv og i åben forbindelse med stuen. Fra køkkenet er der udgang til solrig terrasse i forhaven. Fra stuen er der udgang til baghaven. Haven ligger med direkte udgang til det grønne fællesareal og den hyggelige legeplads.

Første sal: Repos/fordelingsgang. Fire regulere soveværelser. Brusebadeværelse.

Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

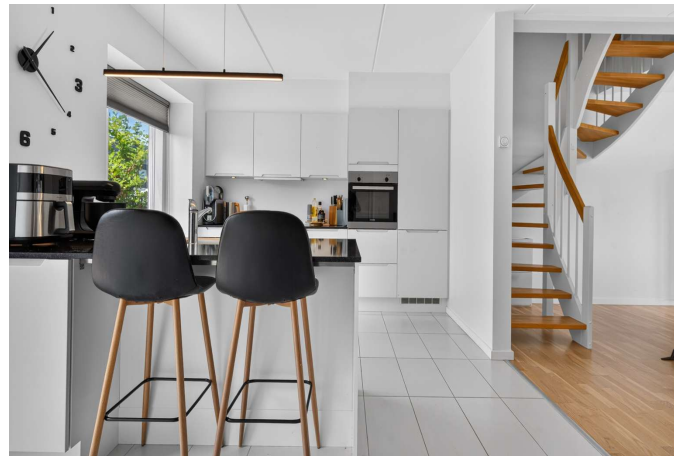
Dato: 14.08.2026



Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

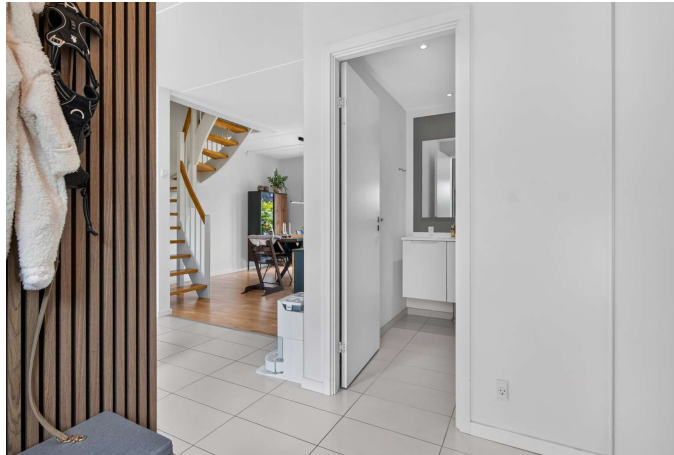
Dato: 14.08.2026



Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

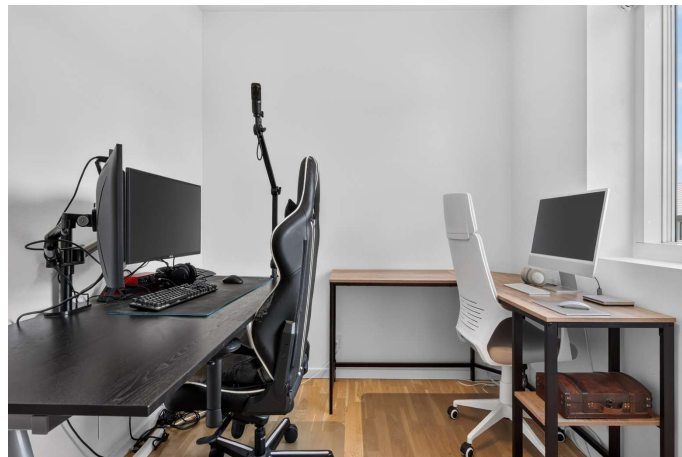
Dato: 14.08.2026



Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

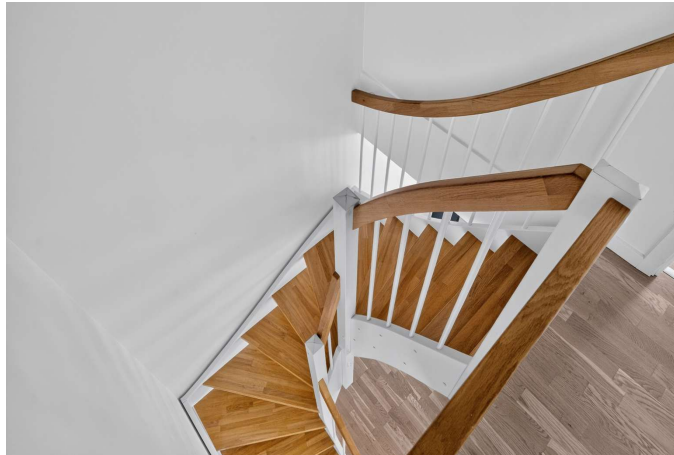
Dato: 14.08.2026



Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026



Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026



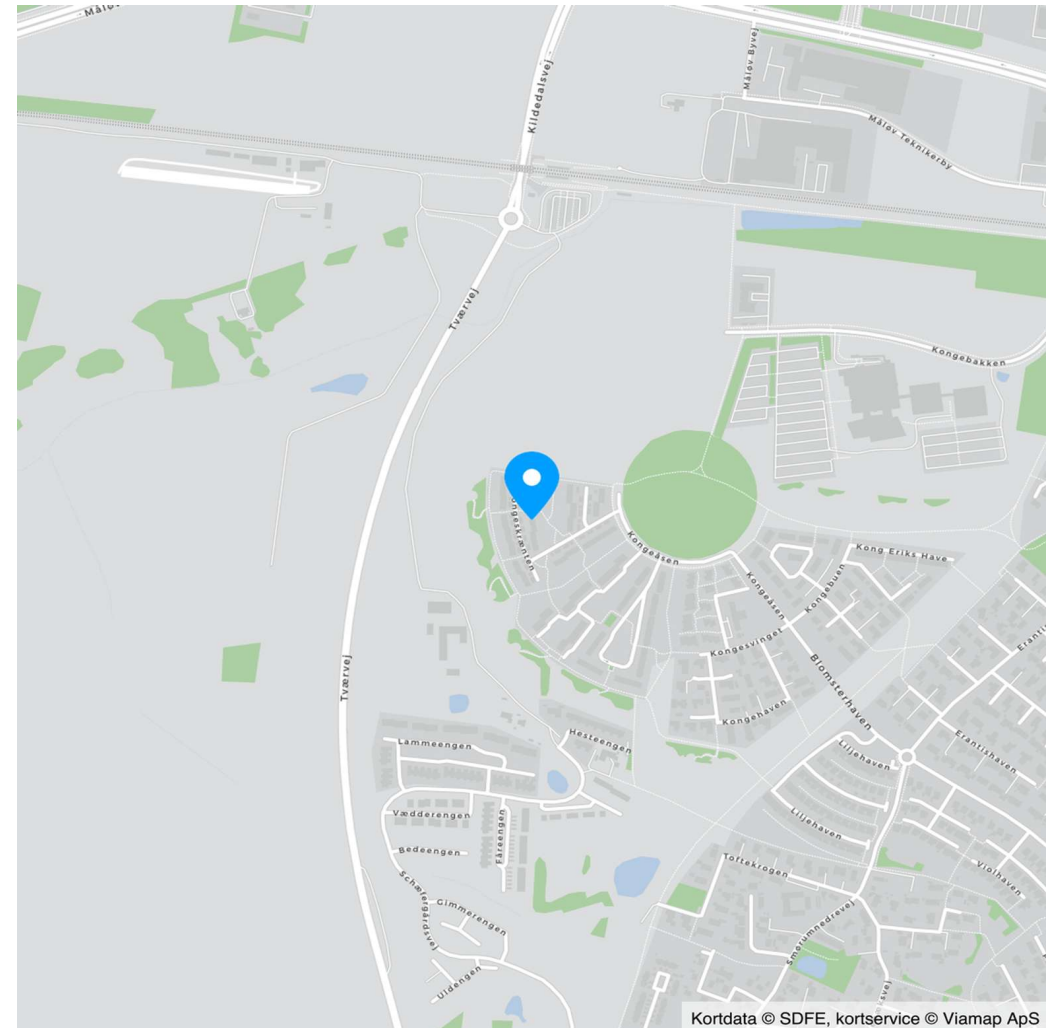
Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026



Plantegning





Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 2co Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 100096629
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.273.000
Grundværdi: 1.314.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.418.400
Grundlag for grundskyld: 1.051.200

Arealer**

Grundareal: 224 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.06.2017 - Dekl. ang. grundejerforening samt færdsels- og op-holdsret
- Nr. 2: 26.06.2017 - Deklaration om veje, bæredygtighed, forsyning mv.
- Nr. 3: 16.02.2018 - Deklaration om regnvandsledninger
- Nr. 4: 09.04.2018 - VEDTÆGTER

Planer

Kommuneplan B4-1 - Ved Kong Svends Høj
Lokalplan 44 - 2016 - Boliger ved Kongeskrænten

Tilbehør:

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

Emhætte (Exhausto, 2018), Kogeplade (Siemens, 2018, Induktion), Ovn (Siemens, 2018), Køle/fryseskab (Siemens, 2018), Opvaskemaskine (Siemens, 2018), Vaskemaskine (Siemens, 2018), Tørretumbler (Siemens, 2018), Skabe i køkken og værelser medfølger, El ladestander medfølger, Fejl/Mangler på medfølgende hårde hvidevarer: Afmærkning på kodeplade, revne på den ene skuffe i fryseren

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026

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: Police foreligger ikke - dækning er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.966 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Kongeskrænten 46, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.434	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	9.251	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	1.000	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	43	I alt	kr.	5.539.742
Husforsikring	kr.	5.076			
Regnvandsanlæg (anslået)	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.080			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.938 md. / 359.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.977 md. / 287.726 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: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Kongeskrænten 46, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426127
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 14.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 3.416.000
Nr. 7: hovedstol kr. 62.000
Nr. 8: hovedstol kr. 623.000
Nr. 9: hovedstol kr. 35.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening - Kongeskrænten v/ Tine Frederiksen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.