

**REAL**



## Riskær 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>118</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.758</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>264</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **23426111**

**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 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026



**Halvt dobbelthus fra 2022 med central beliggenhed i centrum af Smørumnedre**

**Nyopført ét-plans halvt dobbelt hus indeholder:**

- 118 veldisponerede boligkvadratmeter på 264 m<sup>2</sup> grund
- Separat forældre / børneafdeling
- To badeværelser
- Gipslofter og vægge beklædt med glasfilt
- Velfac alu/træ lavenergivinduer
- Træparketgulve eller klinker i alle rum
- Ekstra lofthøjde
- Gulvvarme i alle rum, trådløs styring med Danfoss Link og Living connect
- Ventilationsanlæg
- Regnvandsopsamlingsanlæg (anvendes til toiletskyl og tøjvask)
- Solcelleanlæg

### 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 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026

---

Attraktiv mulighed for at købe et nyere opført hus med central beliggenhed i Smørumnedre.

Halvt dobbelthus på 118 m<sup>2</sup>, opført i ét plan og lever op til BR20 laveneergi, som det står beskrevet i byggereglementet, hvilket sikrer et godt indeklima og et lavt energiforbrug. Huset opvarmes med gulvvarmeanlæg og er derudover udstyret med solceller på taget og 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 etc.

Planløsningen indeholder: Rummelig entre med skabsplads Køkken i åben forbindelse med opholdsstue, i stuen er der god plads til indretning af både spisestue og sofaarrangement. Forældredreafdeling med eget badeværelse. Separat børneafdeling bestående af to værelser og badeværelse/gæstetoilet.

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

Ideelt til den unge familie eller kræsne seniorer!

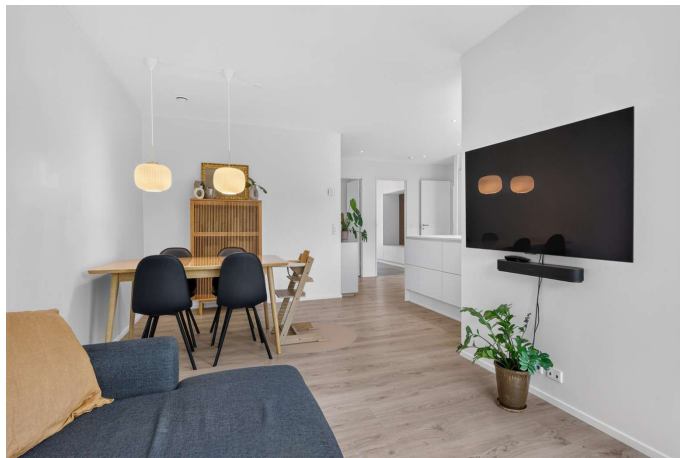
- Kvalitetsbyggeri
- Eftertragtet planløsning
- Velanlagt have og terrasse
- Harmonisk afstemt materialevalg
- Alle moderne faciliteter
- Bedste energimærkning (A2020)
- Centralt beliggenhed



Adresse: Riskær 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026





Adresse: Riskær 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

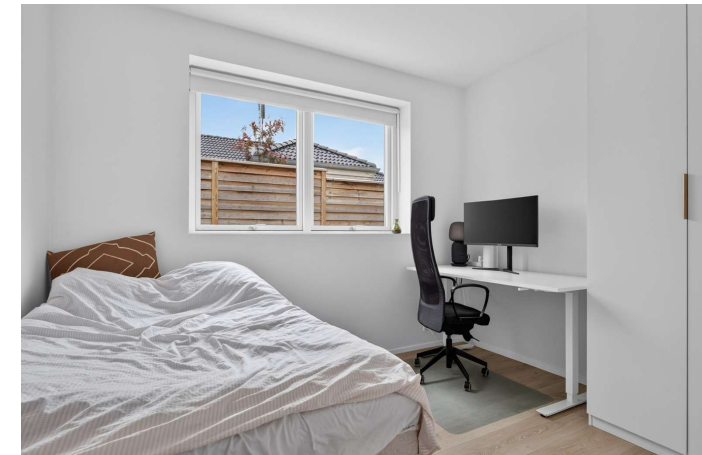
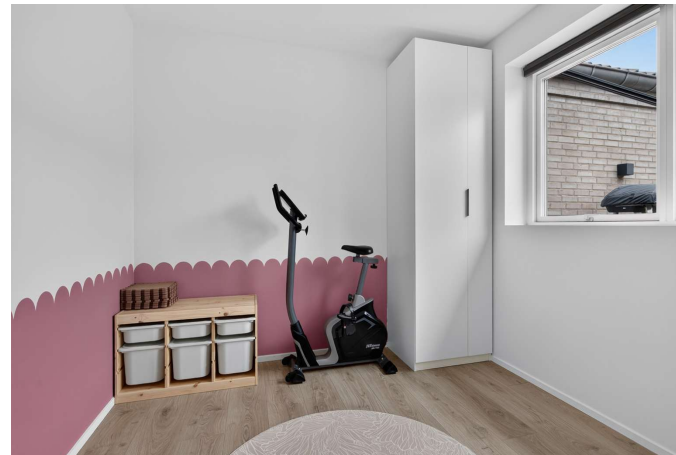
Dato: 18.06.2026



Adresse: Riskær 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026



Adresse: Riskær 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026





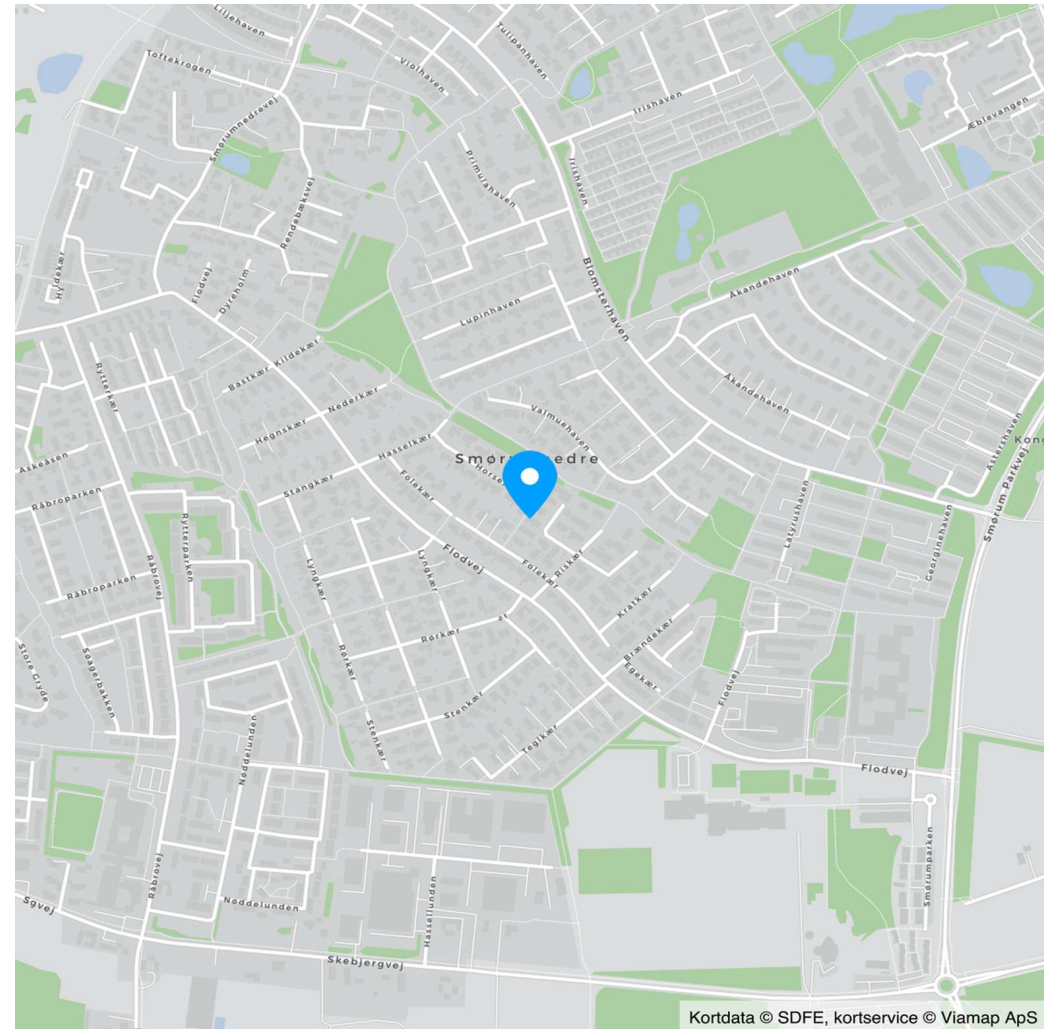
Adresse: Riskær 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026



Plantegning





Adresse: Riskær 7B, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 8nf Smørumnede By, Smørum  
BFE-nr.: 100344799  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.835.000  
Grundværdi: 2.105.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.868.000  
Grundlag for grundskyld: 1.684.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 264 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 118 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**

- 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), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Riskær 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

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

**Områdeklassificeret**

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.300 Forbrug: 411 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

**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.

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 salgsoptillingens 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 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.727	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	14.819	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.000	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	50	I alt	kr.	5.539.175
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.096			

**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 29.826 md. / 357.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.887 md. / 286.645 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: 01.06.2026

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: Riskær 7B, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426111  
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 18.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.831.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 7.000

**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

# 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 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.