



REAL

Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	116
Kontantpris	4.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.342	Grund m2	16.378
Byggear	2015	Energimærke	A2020

Sagsnr. **23425114**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Moderne lavenergibolig med panoramaudsigt og topplacering i Smørum - Et perfekt køb til den kræsne og detaljeorienterede familie

Indeholder:

- Entre med adgang til gæstetoilet med vaskesøjle
- Lys opholdsstue i forbindelse med åbent køkken/alrum
- Lækkert HTH køkken
- Udgang til fliseterrasse og have med dejlig udsigt
- 1. sal med tre gode værelser og en fransk altan
- Lækkert badeværelse med muret bruseniche

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: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025

Lavenergibolig med fantastisk udsigt - en af de bedste placeringer i bebyggelsen!

Velkommen til dette super moderne rækkehus beliggende i et nyere boligkvarter i det attraktive Smørum.

Området byder alle velkomne, og her er lidt til enhver smag - kort afstand til skole og børneinstitution, skøn omkringliggende natur, kort afstand til Kildedal samt Måløv st.. Indkøbsmuligheder indenfor cykelafstand eller hvad med et slag golf på Smørum Golfbane?

Vedligeholdelse skal du i hvert fald ikke til at spekulere på. Ejendommen er opført i år 2015 med gode vedligeholdelsesfrie materialer, og fremstår fuldstændig indflytningsklart. Derudover byder huset bl.a. også på gulvvarme på hele stueetagen, solcelleanlæg og Nilan Genvexanlæg, som er med til at sikre et lavt energiforbrug.

Ejendommen indeholder:

Entré med flotte mørke klinker og god plads til overtøj og sko, videre adgang til gæstetoilet med vaskesøjle. Fra entreen træder du ind i stueetagens lyse opholdsrum og køkken, som får skønt lys ind fra de store vinduespartier. Der er af sælger etableret ekstra overskabe i køkkenet.

Rummet er nemt møblerbar med god plads til sofaarrangement og stort spisebord. Køkkenet er et flot mat hvidt HTH køkken med masser af god skabs- og bordplads, således at husets Masterchef kan folde sig ud og imponere familien og gæsterne. Fra køkkenet og stuen er der en kilometer lang udsigt ud i den skønne natur.

Haven består af en stor fliseterrasse samt mindre græsareal. Haven er placeret mod sydvest, således at solen kan nydes mere eller mindre hele dagen.

1 sal:

Repos med adgang til tre gode værelser, hvoraf de to er perfekte til børneværelse/kontor og det sidste til forældresoveværelse grundet den gode skabsplads. Der er indbyggede skabe i alle 3 værelser. I forældresoveværelset er der desuden fransk altan med udsigt udover det flotte landskab. 1. salen byder også på lækkert badeværelse med gulvvarme og muret bruseniche. Loftrum med udlagt gangbro.

Område:

Kong Knuds Park er en mindre ejerforening med rækkehuse opført i 2015, i dejlige grønne omgivelser. Der er i foreningen anlagt en dejlig legeplads og boldbane. Der er gode stisystemer, som kobler sig på Smørum populære etablerede stisystem, som gør det muligt at nå de fleste gøremål, uden at skulle krydse større veje.

NB! Der er tilknyttet 2 parkeringspladser til huset.

- Fantastisk udsigt
- En af de bedste placeringer i bebyggelsen
- Lavenergibolig fra 2015
- Lavt energiforbrug grundet solceller og Nilan Genvexanlæg
- 2 parkeringspladser

Adresse: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue

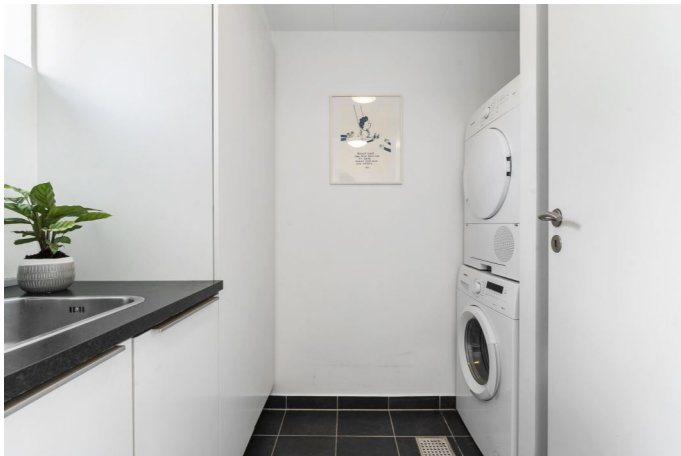


Entre

Adresse: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025



Toilet



Repos



Værelse



Udsigt



Værelse



Værelse

Adresse: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025



Badeværelse



Facade



Facade



Facade



Facade



Udenomsarealer

Adresse: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	60 b Smørumnære By, Smørum
BFE-nr.:	420858
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.194.000 kr.
Grundværdi:	1.740.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.355.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.392.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	16.378 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 31

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.12.2005 lbnr. 43056-06 Tillægstekst Dok. ang. bebyggelse, benyttelse, forsyning/afløbsledn., grundejerf., tilbagekøbsret mv. Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 6_AK_631

Nr. 2 lyst d. 18.06.2007 lbnr. 11902-06 Tillægstekst Dok om fællesforening samt færdsels- og opholdsret Anmærkning hæftelser Filnavn: 6_AK_631

Nr. 6 lyst d. 30.01.2024 lbnr. 1015456711 Filnavn: c195697f-195c-4e94-bc89-8fdb44012e11

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte, Induktions kogeplade, Indbygningsovn, Køle/fryseskab, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Dybfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet
realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 11.05.2015 kr. 10.000,-

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.500 Forbrug: 4,38 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.112	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	12.250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Renovation	kr.	4.142	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Grundejerforening	kr.	6.500	I alt	kr.	4.632.098
Rottebekæmpelse	kr.	100			

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.

Ejerudgift i alt 1 år 40.103

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.351 md./ 292.216 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.696 md./ 236.352 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: 13.10.2025
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: Kong Knuds Park 19, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23425114
Ejerudgift/md.: kr. 3.342

Dato: 14.10.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.447.000	2.515.986	2.481.065	DKK	2,43	81.377	26,75	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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