



REAL

Solbærvangen 16, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	109
Kontant	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.739	Grund m ²	156
Byggeår	1973	Energimærke	A2010 + A2010 + A2010

Sagsnr. **23426003**

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: Solbærvangen 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026



Indflytningsklart rækkehus i 2 plan i det eftertragtede Smørum

- Velholdt og yderst attraktivt rækkehus
- Skøn sydvestvendt have og flise terrasse
- 3 gode soveværelser + stue
- Dejlige fællesarealer
- Tæt på skole og off. transport
- København C kan nås på under 30 minutter

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: Solbærvangen 16, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026

Indflytningsklart rækkehus i 2 plan i det eftertragtede Smørum

Velkommen til Solbærvangen 16!

Velholdt og indflytningsklart rækkehus i det eftertragtede Solbærvangen. Disse rækkehuse er yderst attraktive grundet deres centrale beliggenhed i Smørum. Her er kort afstand til skole(kun få hundrede meter), børneinstitution, indkøb på Måløv Hovedgade, offentlige transportmuligheder samt direkte adgang til Smørum's yderst velfungerende stisystemer. Alle ovennævnte ting kan stort set nås uden at skulle krydse en vej. Måløv st. er 7 min væk fra ejendommen og herfra kan København C nås på ca. 25 minutter!

Ejendommen indeholder:

Indbydende entre med plads til skab og opbevaring af overtøj og sko. køkken med god skab og bordplads. Stor opholdsstue med nyere gulve fra 2019, god plads til sofaarrangement og med super godt lysindfald fra de store vinduer. Her er desuden god plads til stort spisebord, hvor hele familien kan samles. Udgang til ejendommens sydvestvendte overdækket flise terrasse og have, hvor de lange sommeraftener kan nydes i godt selskab.

Endvidere er der et gæstetoilet.

1. sal:

På 1. salen finder du ejendommens tre værelser, samt veludnyttet repos som i dag benyttes som ekstra skabsplads. Det er tre værelser med plads til stor seng, skrivebord og meget mere.

Område:

Dejlige fællesarealer til ejendommen, så der er masser af plads til at boltre sig. Central beliggenhed med kort afstand til alt hvad man har brug for og mere til. Gode stisystemer rundt i hele Smørum, der gør det muligt at komme nemt rundt, næsten uden at skulle krydse en vej.

- Velholdt og yderst attraktivt rækkehus
- Skøn sydvestvendt have og flise terrasse
- 3 gode soveværelser + stue
- Dejlige fællesarealer

- Tæt på skole og off. transport
- København C kan nås på under 30 minutter

Adresse: Solbærvangen 16, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026



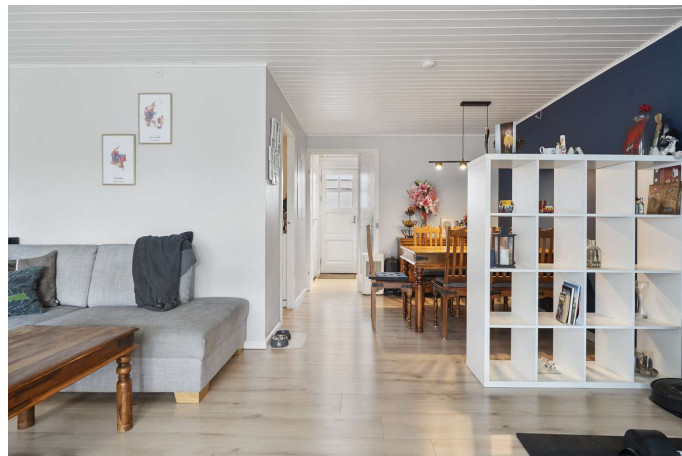
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Solbærvangen 16, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026



Køkken



Køkken



Entrance



Repos



Værelse



Værelse

Adresse: Solbærvangen 16, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

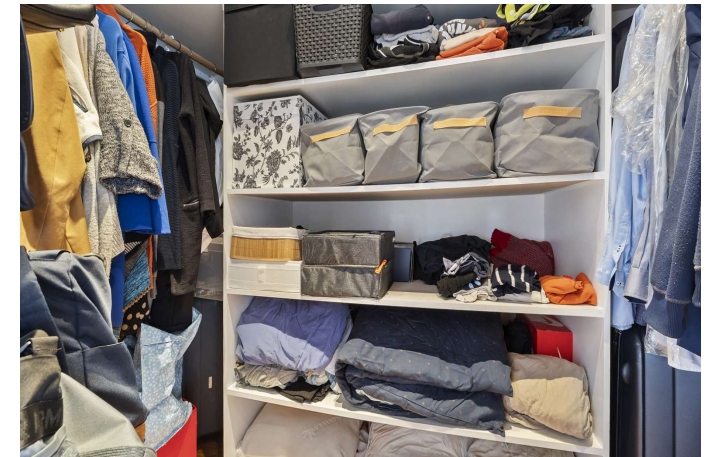
Dato: 18.03.2026



VÅrelse



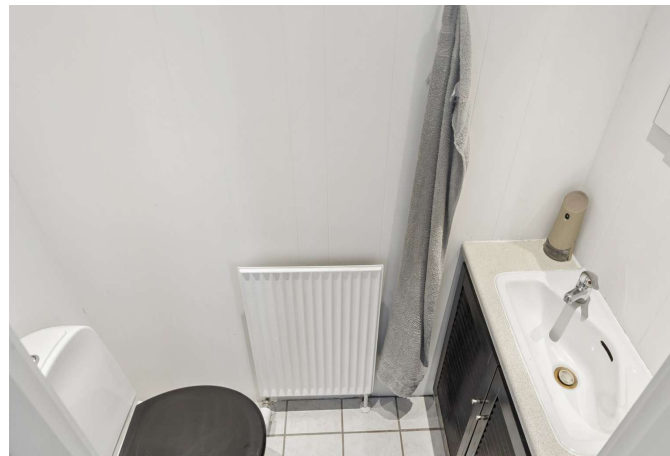
BadevÅrelse



Walkin closet



Repos



Toilet



Udsigt

Adresse: Solbærvangen 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026



Terrasse



Have



Terrasse



Gårdhave



Facade



Facade

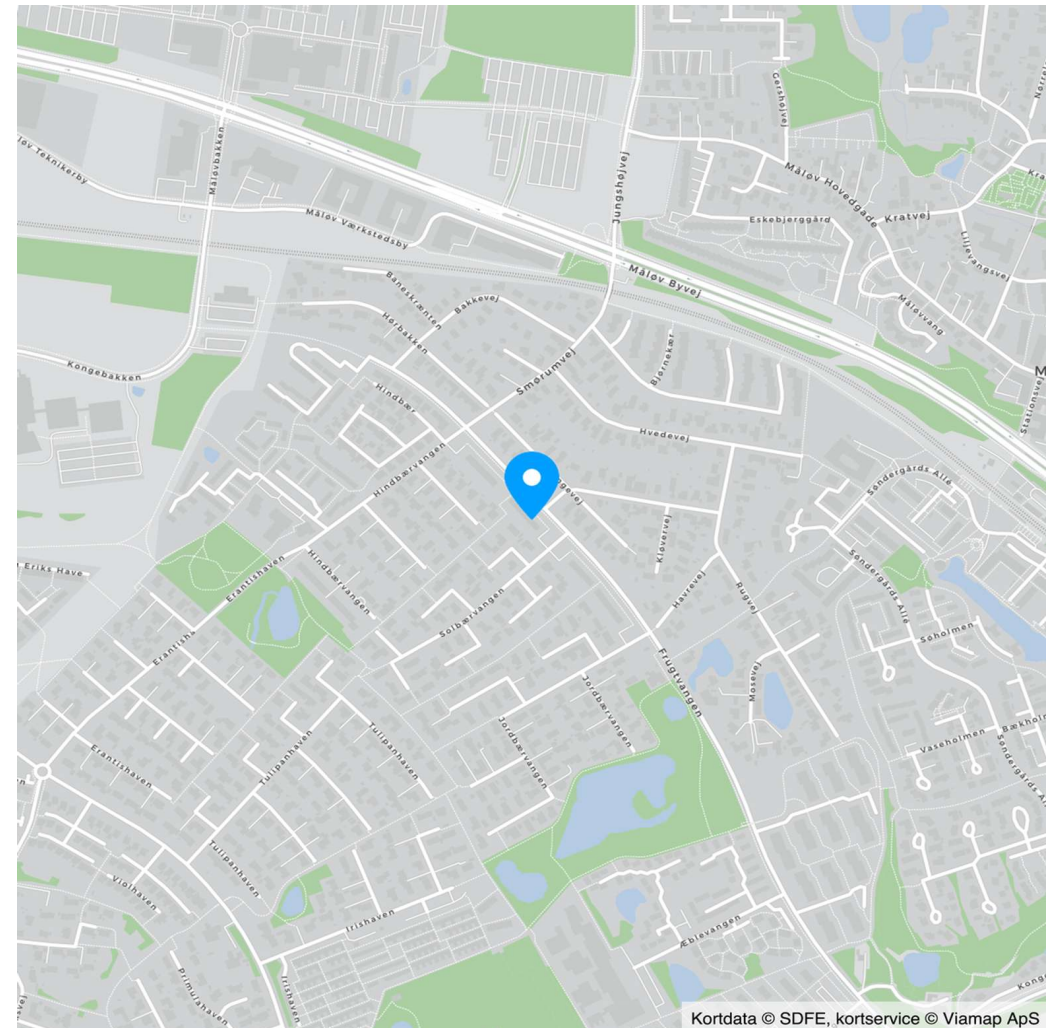
Adresse: Solbærvangen 16, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026



Plantegning





Adresse: Solbærvangen 16, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 4ml Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2143707
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.012.000
Grundværdi: 1.814.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.409.600
Grundlag for grundskyld: 1.451.200

Arealer**

Grundareal: 156 m²
Boligareal i alt: 109 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 11 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 30.12.1971 - Dok om grundejerforening mv, samt udstykning mv,
Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 2: 22.08.1985 - anm hæftelser medlemspligt af Tvillingeparkens Var-
mentcentrals Ejerlaugmm, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 03.05.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prio-
ritering
- Nr. 4: 25.06.1993 - anm hæftelser Vedtægter for Tvillingeparkens Ejerlaug,
Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan B2-50 - Solbærvangen

Tilbehør:

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

Emhætte: (2020), Induktions kogeplade: Gram (2020), Køle/fryseskab: Beko, Opvaskemaskine: Asko, Vaskemaski-
ne: Whirlpool. Skuffe mangler i fryser, og overdækning mangler i køleskabsdør

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Solbærvangen 16, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende xx.xx.xxxx

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.900 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

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.

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010 + A2010 + A2010

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Solbærvangen 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.289	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	12.771	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.772	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	38	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	5.475
Forsikring	kr.	4.004	I alt	kr.	3.530.971
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.	32.874			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.436 md. / 221.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.920 md. / 179.035 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Solbærvangen 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426003
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 18.03.2026

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

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vestre Tvillinggaard

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.000 i form af - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.000 i form af - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.000 i form af - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: 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 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.