



REAL

Kirsebærvangen 61, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	106
Kontant	3.975.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.127	Grund m ²	140
Byggeår	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **23425195**

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: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026



Eftertaget rækkehus med udnyttet loftrum i Kirsebærvangen

Velkommen til Kirsebærvangen 61

I det populære Kirsebærvangen udbydes nu et rækkehus ud over det sædvanlige, dette hjem er har nemlig udnyttet loftrum, som giver ekstra anvendelige kvadratmeter og langt større fleksibilitet i hverdagen.

- Boligen fremstår flot og velholdt
- Skøn udestue
- Udnyttet loftrum
- Direkte adgang til byens stisystemer
- Tæt på hverdagens fornødenheder

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: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026

Sjældent udbudt rækkehus med udnyttet loftrum og flot stand i Kirsebærvangen

Huset indeholder:

Entre med god plads til opbevaring af overtøj og sko, herfra adgang til stue samt gæstetoilet. Køkken med masser af bordplads. Stuen er med gode indretnings muligheder, hvor der blandt andet er god plads til spisebords- og sofaarrangement. Fra stuen er der udgang til den indbyggende udestue, samt en dejlig og vedligeholdelsesvenlig sydvendt have.

1. sal:

Åben repos. Tre gode soveværelser med dejligt lysindfald, hvoraf to har udgang til en dejlig sydvendt altan. Ydermere er der stort badeværelse med bruseniche samt vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler. Adgang til udnyttet loftrum som giver mange muligheder og gode kvadratmeter

Endvidere:

Skur og en hyggelig lukket gårdhave.

Kirsebærvangen er et fredeligt boligområde tæt på blandt andet Balsmoseskolen, Boesager-skolen, daginstitutioner, Smørum Idrætspark, Smørum Centret og offentlig transport i form af flere busruter, hvor der bla. er direkte forbindelse til Ballerup Ny skole i Måløv, samt kort afstand til Måløv st.

Kirsebærvangen danner ramme om en hyggelig lille sø, omkranset af grønne arealer, ligesom Kirsebærvangen er tilknyttet det fremragende stisystem, som er med til at gøre Smørum til en perfekt by for enhver børnefamilie.

Ejendommen ligger desuden tæt på den nye tværvej til København C og resten af motorvejsnettet, hvilket gør det muligt at nå København på ca. 25 minutter.

Alt i alt henvender Kirsebærvangen 61 sig perfekt til børnefamilien, som ønsker at være centralt placeret, men i rolige omgivelser. Lyder dette som noget for dig og din familie? Så kontakt os for fremvisning

- Dejlig opholdsstue med adgang til udestue
- Lukket gårdhave
- Udnyttet loftrum som kan bruges som ekstra værelse
- Direkte adgang til Smørums lukkede stisystem
- Tilhørende Carport

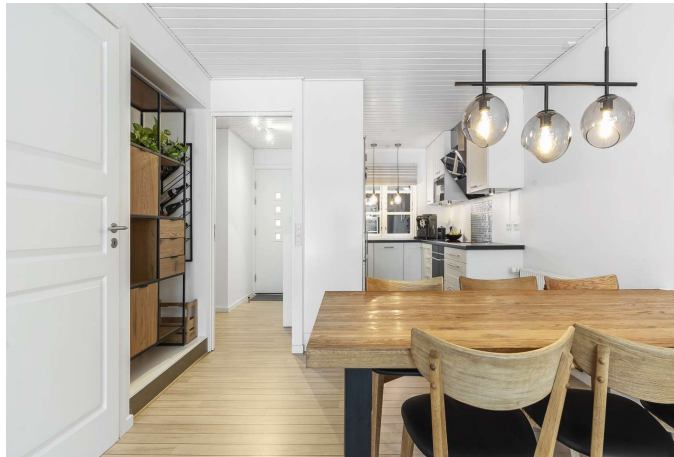
Adresse: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Udestue



Udestue

Adresse: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026



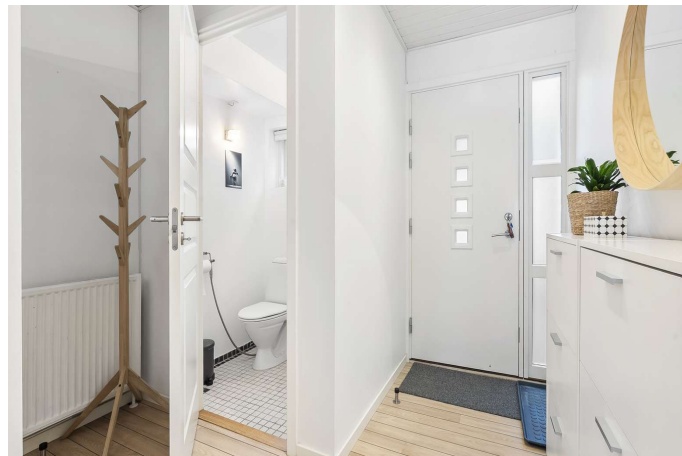
Køkken



Køkken



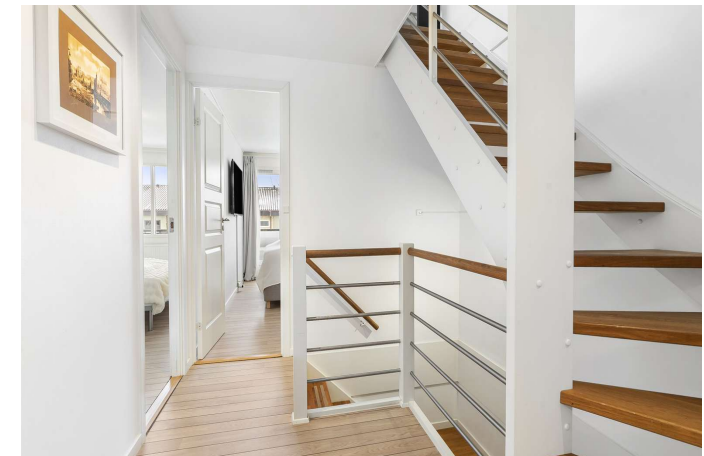
Spisestue



Entre



Toilet



Repos

Adresse: Kirsebærvangen 61, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026



Disponibel



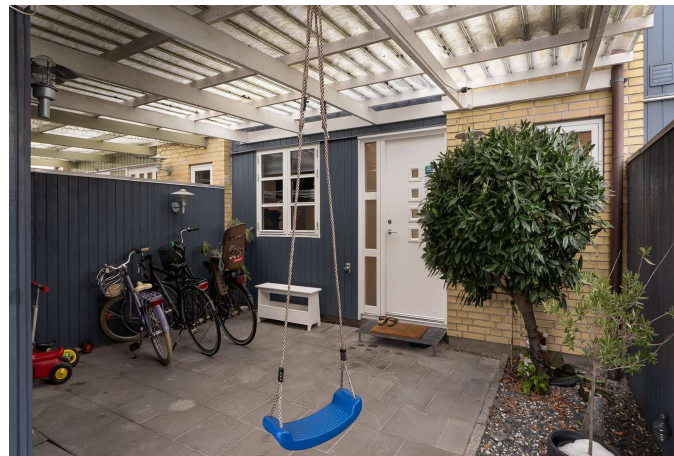
Disponibel



Altan



Udsigt



Gårdhave

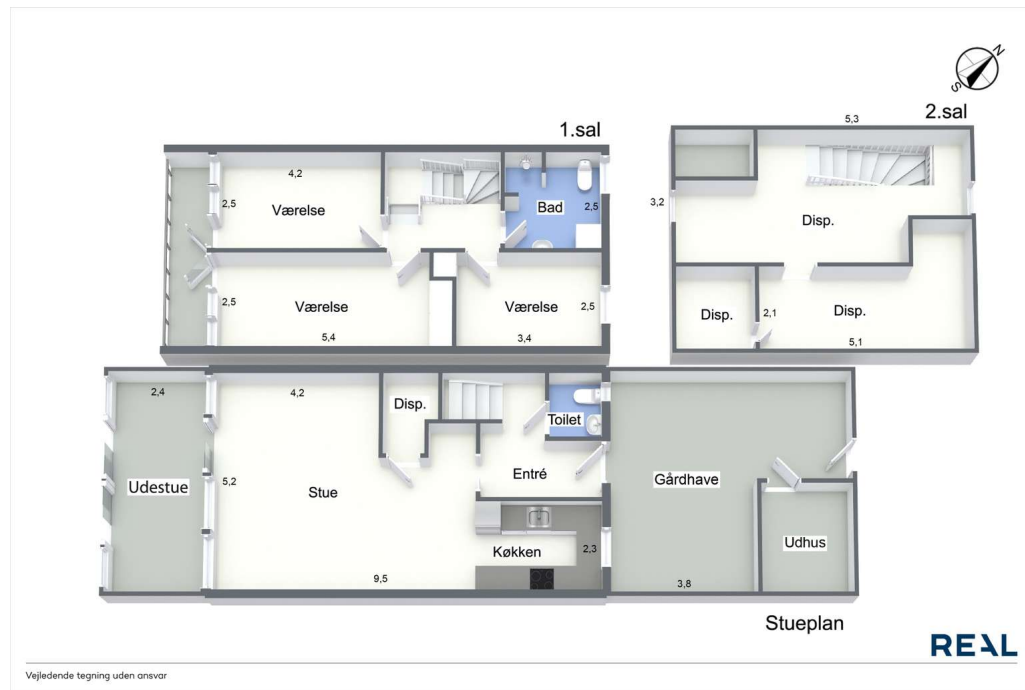


Have

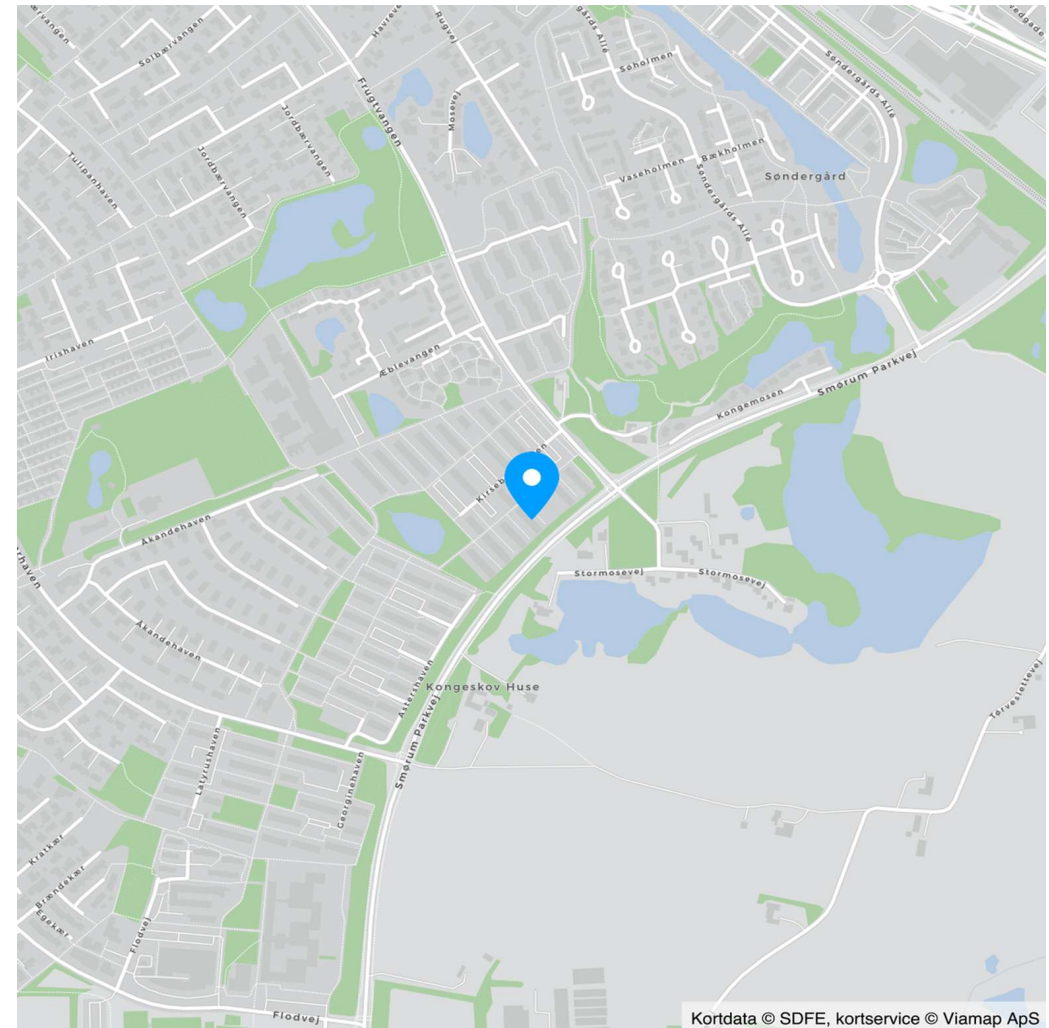
Adresse: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026



Plantegning



Adresse: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	23en Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2145558
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.730.000
Grundværdi:	1.543.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.184.000
Grundlag for grundskyld:	1.234.400

Arealer**

Grundareal:	140 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	7 m ²

** 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: 31.10.1972 - anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 04.01.1974 - Dok om udstykning og grundejerform mv, Vedr 9E 9C 23A, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan B2-12 - boligområde øst
Lokalplan 052502 - 05.25.02 - Kirsebærvangen - boligområde

Tilbehør:

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

Kogeplade (Thermex), Ovn (Witt), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Ikea), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.549 Forbrug: 12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

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

Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2018, 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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 04.01.1974

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.



Adresse: Kirsebærvangen 61, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000
Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127
Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr. 11.138	Kontantpris	kr. 3.975.000
Grundskyld	kr. 10.863	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 25.750
Renovation	kr. 3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.265
Rottebekæmpelse	kr. 37	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Husforsikring	kr. 6.909	I alt	kr. 4.009.840
Grundejerforening	kr. 4.800	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. 37.523		

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.951 md. / 251.407 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.955 md. / 203.458 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: Kirsebærvangen 61, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 23425195
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 04.03.2026

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 Kirsebærvangen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 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.