



REAL

Kirsebærvangen 30, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	109
Kontant	4.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.434	Grund m ²	146
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **23426091**

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: Kirsebærvangen 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026



Velkommen til et toplækkert enderækkehus i Kirsebærvangen!

Her er 5 gode grunde til at se nærmere på Kirsebærvangen 30

- Nyt tag fra 2025
- Efter isoleret facader med Kingspan isolering
- Nyere døre vinduer fra 2021
- Attraktiv placering lige ud til legepladsen - og et stenkast fra søen.
- Top modificeret enderækkehus

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 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026

Velkommen til et top lækkert enderækkehus i Kirsebærvangen 30

Velkommen til Kirsebærvangen 30

Nu udbydes dette indbydende enderækkehus i det attraktive Kirsebærvangen, et fredeligt og familievenligt boligområde med kort afstand til hverdagens vigtigste faciliteter. Her bor I tæt på både Balsmoseskolen, Boesagerskolen, daginstitutioner, Smørum Idrætspark, Smørum Centret og offentlig transport med flere busforbindelser. Der er blandt andet direkte forbindelse til Bal-lerup Ny Skole i Måløv samt kort afstand til Måløv Station.

Kirsebærvangen er kendt for sine trygge og hyggelige omgivelser med en lille sø, grønne fælles-arealer og nem adgang til Smørums gode stisystemer. Det gør området særligt attraktivt for børnefamilier, der ønsker rolige rammer, men samtidig vil bo tæt på alt det praktiske i hverdagen.

Ejendommen er desuden placeret med nem adgang til den nye tværvej mod København C og det øvrige motorvejsnet, så København kan nås på ca. 25 minutter.

Boligen byder på

I stueplan mødes I af en entré med plads til opbevaring af overtøj og sko. Herfra er der adgang til boligens lyse opholdsrum samt et klinkebelagt gæstetoilet. Køkkenet fremstår funktionelt med god bordplads, mens stuen giver fine indretningsmuligheder med plads til både spisebord og sofaarrangement.

Fra stuen er der direkte udgang til en skøn overdækket terrasse og videre til den sydvendte, vedligeholdelsesvenlige have. Haven er dejligt afskærmet med flot høj hæk og har låge direkte ud til legepladsen, en oplagt detalje for familien med børn.

1. sal

På førstesalen finder I en åben repos, tre gode soveværelser med et dejligt lysindfald, hvoraf to har udgang til en skøn sydvendt altan. Herudover rummer etagen et stort badeværelse med bruseniche, gulvvarme samt vaskemaskine og tørretumbler.

Derudover får I

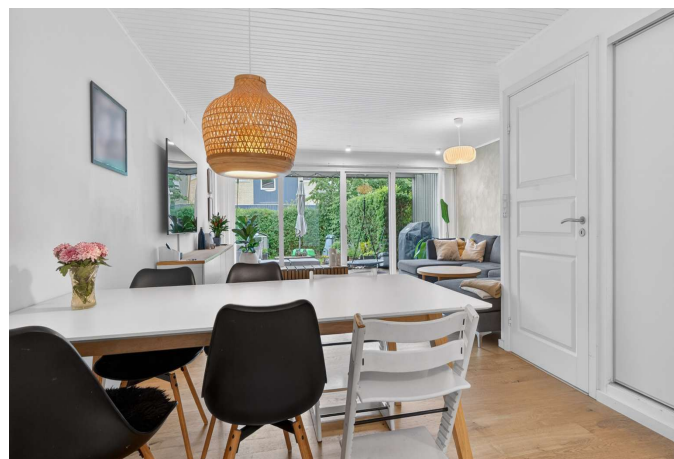
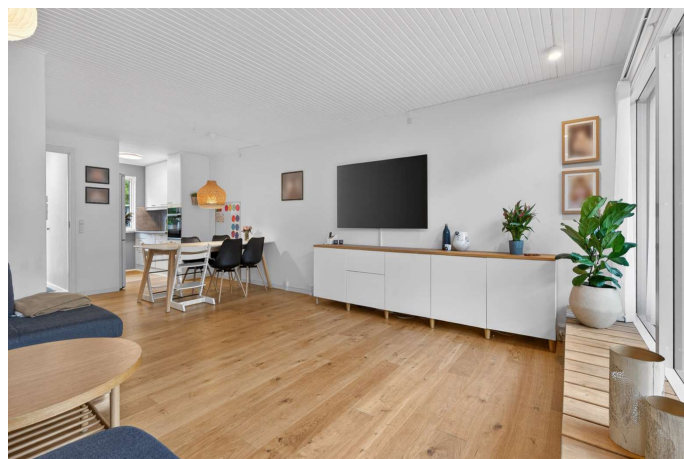
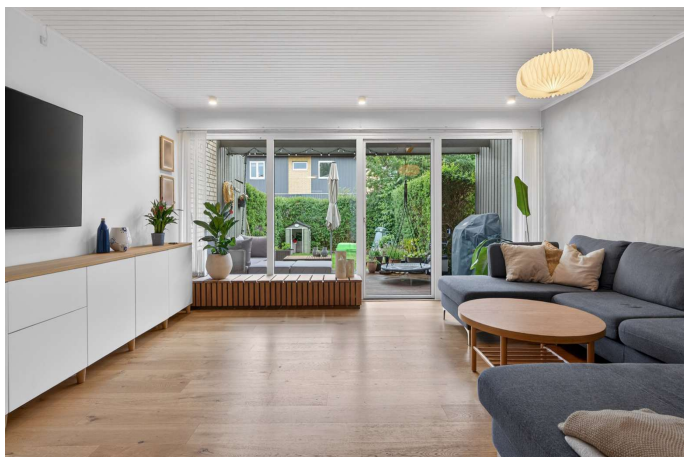
Boligen byder desuden på flere gode detaljer, herunder nyere døre og vinduer, efterisolerede facader, Duka-ventilation i det østvendte soveværelse, et flot skur med masser af opbevarings-plads, en hyggelig lukket gårdhave samt flotte egetræsgulve i hele boligen, både oppe og nede.

Alt i alt er Kirsebærvangen 30 et oplagt valg for børnefamilien, der ønsker en veldisponeret bolig i rolige, trygge og centrale omgivelser. Lyder det som noget for dig og din familie? Så kontakt os for en fremvisning

Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

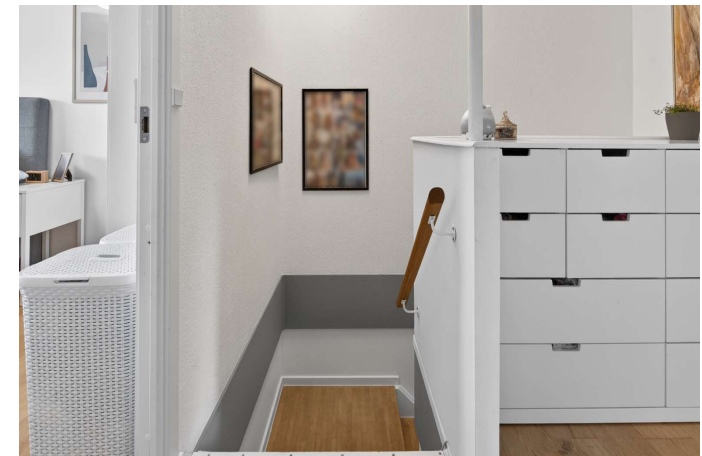
Dato: 22.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

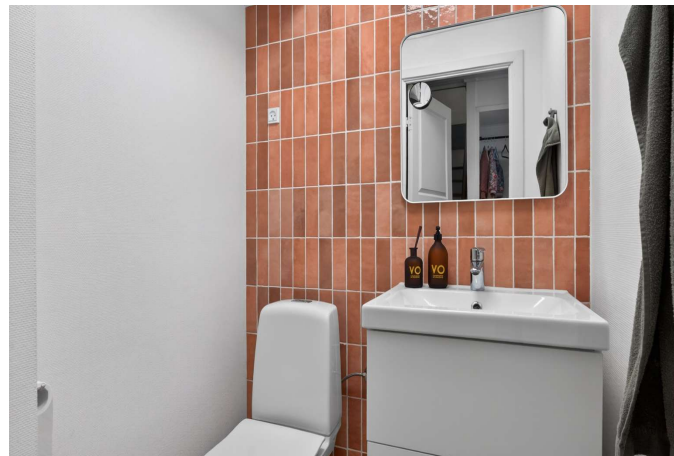
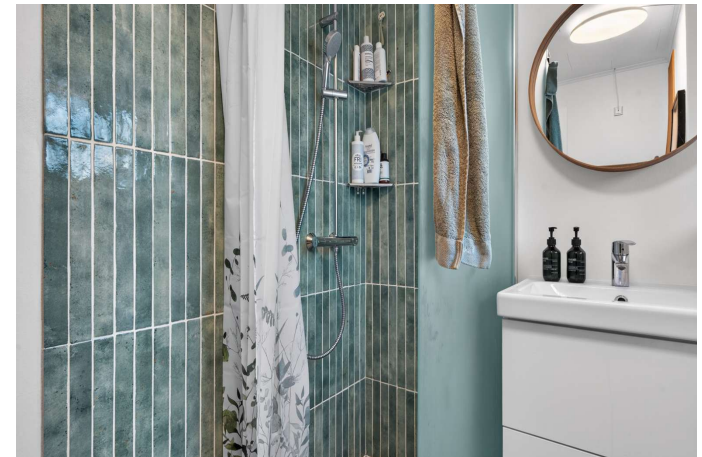
Dato: 22.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 23x Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2145437
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.808.000
Grundværdi: 1.587.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.246.400
Grundlag for grundskyld: 1.269.600

Arealer**

Grundareal: 146 m²
Boligareal i alt: 109 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 7 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: 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):

Emhætte, Kogeplade (Siemens, Induktion), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.315 Forbrug: 13 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens 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 stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kirsebærvangen 30, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.457	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	11.172	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.778
Grundejerforening	kr.	4.800	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	37	I alt	kr.	4.634.053
Husforsikring	kr.	9.969			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.211			

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 25.049 md. / 300.588 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.061 md. / 240.734 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: Kirsebærvangen 30, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426091
Ejerudgift/md.: kr. 3.434

Dato: 22.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.836.000
Nr. 5: hovedstol kr. 242.022

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kirsebærvangen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Andet - 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 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.