



REAL

## Kirsebærvangen 45, Smørumnedre, 2765 Smørum

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>109</b> |
| Kontant    | <b>4.495.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.736</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>146</b> |
| Byggeår    | <b>1974</b>      | Energimærke          | <b>B</b>   |

Sagsnr. **23426131**

**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: Kirsebærvangen 45, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 12.07.2026



### Huset indeholder:

- Skøn gårdhave med adgang til skur
- Klinkebelagt entré
- Gæstetoilet
- Åbent og lyst køkken i pæne hvide elementer og med en elegant bordplade
- Opholdsstue med stort vinduesparti og udgang til lækker delvis overdækket træterrasse

### 1. sal:

- Nydeligt badeværelse med bruseniche, gulvvarme og vaskesøjle
- Tre gode soveværelser, hvoraf to af dem har udgang til altan
- Stort lofttrum med gode opbevaringsmuligheder

Herudover en hyggelig aflukket baghave, med direkte udgang.

### 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 45, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 12.07.2026

**Flot istandsat og indflytningsklart enderækkehus, uden indkig i haven og med parke-  
ring lige foran huset - Opvarmes med fjernvarme**

Velkommen til dette dejlige og velbeliggende enderækkehus i det attraktive Kirsebærvangen. Ejendommen ligger centralt placeret i Smørum med kort afstand til Smørum Centret, Smørum Idrætspark, skole og børneinstitution samt Måløv st. Grundet Smørums gode stisystemer er det muligt at nå det hele inden for få minutter uden at skulle krydse en vej. København C kan nås på ca. 25 min. I øvrigt kort afstand til flere legepladser samt den hyggelige sø.

Ejendommen er blevet omfattende renoveret, så den fremstår flot og indbydende. Der er bl.a. skiftet facader foran huset, alle vinduer og døre er udskiftet, nye gulve samt vægge og lofter og ikke mindst et nyt lækkert køkken. Renoveringen er sket i 2018. Ejendommens tag er fra 2021.

Huset byder dig velkommen ved en lys entre, med adgang via glasdør til det indbydende køkken og stueområde. Køkkenet, der med sine lyse elementer og rummelighed, giver et let og indbydende indtryk ved første øjekast.

Opholdsstuen fremstår både lys og åben, ligesom stuen byder på gode indretningsmuligheder. Fra opholdsstuen er der udgang til dejlig sydvendt overdækket træterrasse og den hyggelige aflukkede have.

I stueplan er der endvidere pænt gæstetoilet samt depotrum, hvor fjernvarmen er installeret.

1. sal indrettes sig med rummelig repos med indbygningsskab og adgang til ejendommens tre soveværelser. Alle værelser fremtræder meget indbydende, i gode størrelser og lette at indrette. To af værelserne har endda udgang til altan.

Ejendommens badeværelse er med nydelige klinker, væghængt toilet, med separat og stor bruseniche, vaskesøjle og ikke mindst med gulvvarme.

Ejendommen har desuden hyggelig gårdhave med praktisk skur i forhaven.

Alt i alt et skønt enderækkehus, lige til at flytte ind i og med en virkelig attraktiv og spændende planløsning for børnefamilien.

Adresse: Kirsebærvangen 45, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

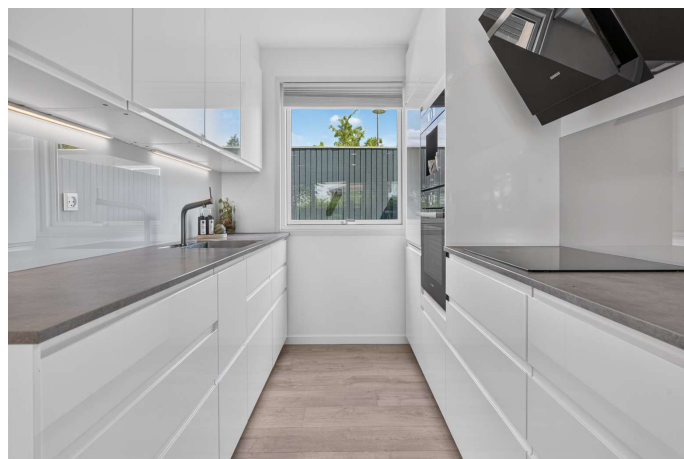
Dato: 12.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 45, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

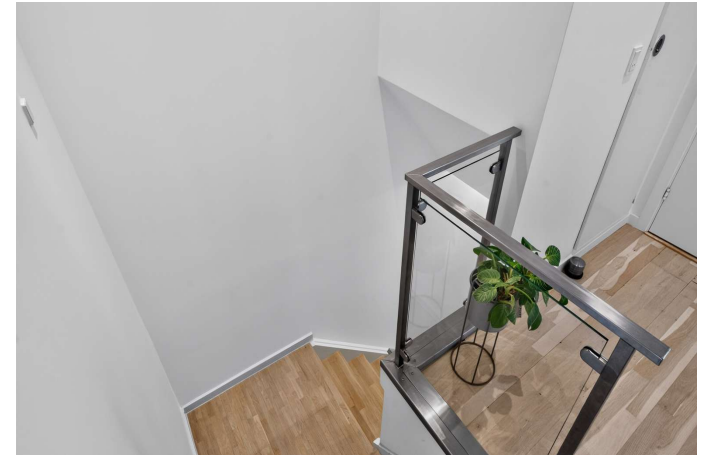
Dato: 12.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 45, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

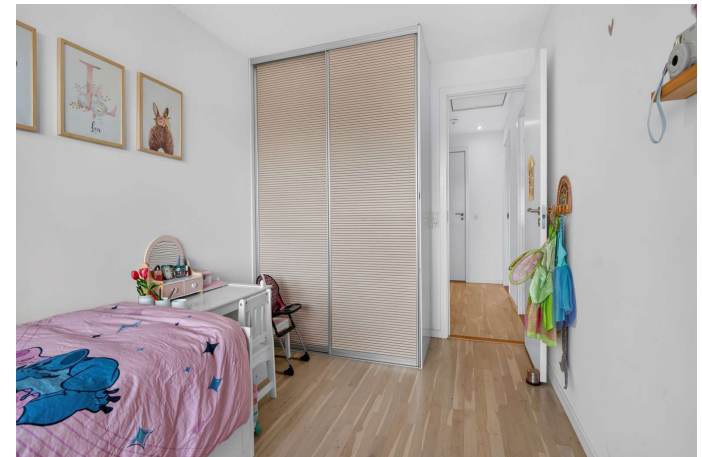
Dato: 12.07.2026



Adresse: Kirsebærvangen 45, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 12.07.2026



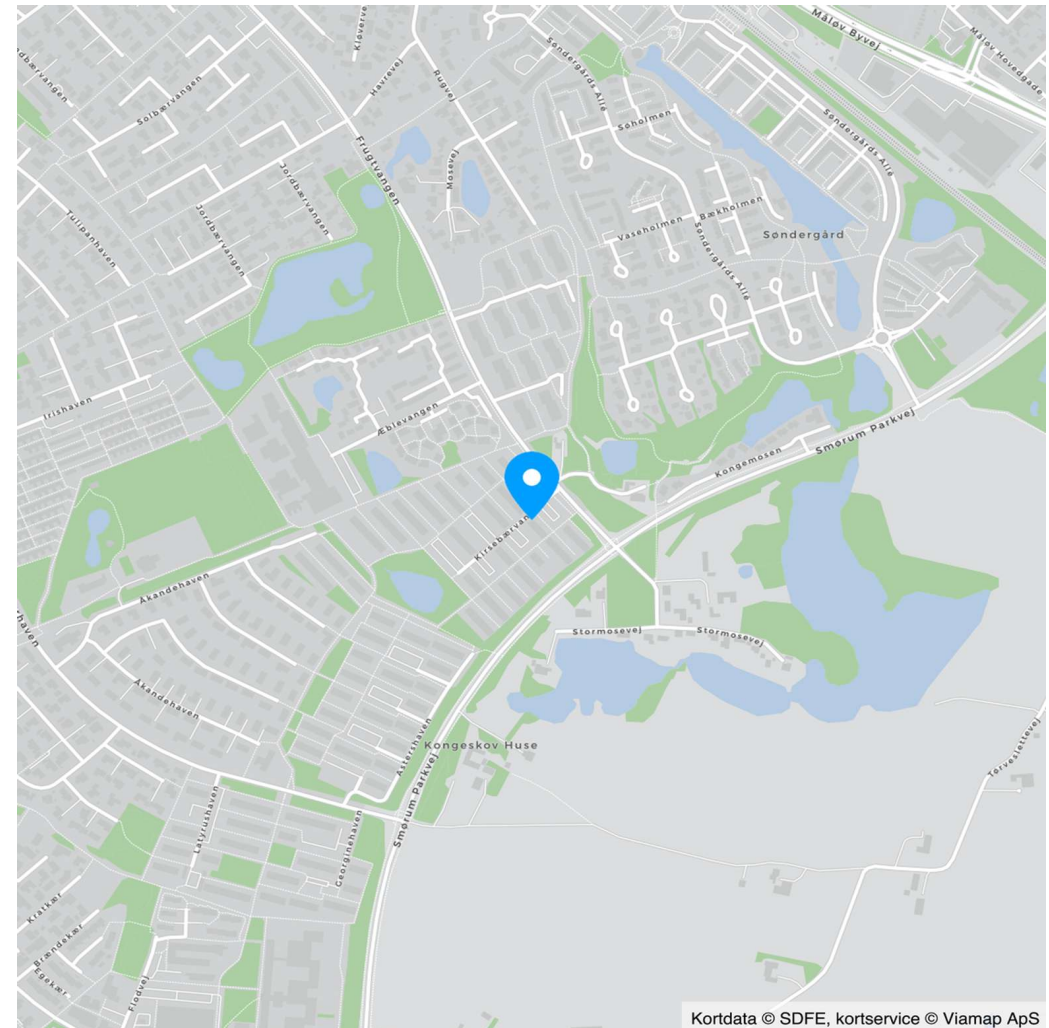
Adresse: Kirsebærvangen 45, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 12.07.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kirsebærvangen 45, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 12.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 23di Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2145528  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.855.000  
Grundværdi: 1.594.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.284.000  
Grundlag for grundskyld: 1.275.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 146 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 109 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Udhus: 4 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 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 (Siemens, 2018), Kogeplade (Siemens, 2018, Induktion), Køle/fryseskab (Bosch, 2018), Opvaskemaskine (Bosch, 2018), indbygget ovn, indbygget kaffemaskine, Skabe i køkkenet, soveværelset, og i det ene børneværelse (vendt mod syd) medfølger også., Tørretumbler og vaskemaskine medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirsebærvangen 45, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 12.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.768 Forbrug: 16 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2018

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

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.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Kirsebærvangen 45, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 12.07.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                      |     |           |
|------------------------|-----|--------|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 11.648 | Kontantpris                               | kr. | 4.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 11.222 | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 28.850    |
| Renovation             | kr. | 3.776  | Halv ejerskifteforsikringspræmie          | kr. | 7.646     |
| Grundejerforening      | kr. | 4.800  | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 1.825     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 38     | I alt                                     | kr. | 4.533.321 |
| Husforsikring          | kr. | 13.344 |                                           |     |           |
|                        |     |        |                                           |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 44.828 |                                           |     |           |

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.505 md. / 294.064 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.626 md. / 235.510 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 45, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426131  
Ejerudgift/md.: kr. 3.736

Dato: 12.07.2026

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. 1.937.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 380.000

**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<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 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.