



REAL

Kirsebærvangen 94, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	106
Kontant	4.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.235	Grund m ²	140
Byggeår	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **23426164**

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 94, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026



Huset indeholder:

- Overdækket 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 træterrasse

1. sal:

- Nydeligt badeværelse med badekar og gulvvarme
- Tre gode soveværelser, hvoraf to af dem har udgang til altan

Herudover en hyggelig aflukket baghave.

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 94, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026

Indflytningsklart rækkehus i attraktive Kirsebærvangen med sydvendt terrasse og skøn familievenlig beliggenhed

Velkommen til Kirsebærvangen 94, et dejligt og velbeliggende rækkehus i det attraktive Kirsebærvangen. Her får I en bolig med en central placering i Smørum, hvor hverdagen er nem at få til at hænge sammen. Fra ejendommen er der kort afstand til Smørum Centret, Smørum Idrætspark, skole, børneinstitutioner og Måløv Station. Området er samtidig kendetegnet ved Smørums gode stisystemer, som gør det muligt at komme rundt til hverdagens faciliteter på få minutter uden at skulle krydse større veje. København C kan nås på ca. 25 minutter, og i nærområdet finder I desuden flere legepladser samt den hyggelige sø.

Ejendommen fremstår flot og indbydende og har gennem de senere år fået flere gode opdateringer. Blandt andet er køkken, vinduer og døre udskiftet i perioden 2015-2020, ligesom ejendommens tag er fra 2015. Det giver boligen et pænt og velholdt udtryk, hvor man tydeligt mærker, at der er taget hånd om flere af de væsentlige forbedringer.

Huset byder velkommen i en lys entré med adgang til det indbydende køkken- og stueområde. Køkkenet som er fra 2020 fremstår med lyse elementer og en god rummelighed, som giver et let og behageligt førstehåndsindtryk. I åben forbindelse ligger opholdsstuen, der fremstår lys og imødekomende med gode muligheder for indretning af både spiseplads og sofaafdeling.

Fra opholdsstuen er der udgang til den dejlige sydvendte træterrasse og den hyggelige, aflukkede have. Her får I et skønt uderum med plads til både afslapning, udeliv og hyggelige stunder med familie og venner.

I stueplan finder I desuden et pænt gæstetoilet samt et praktisk depotrum, hvor fjernvarmen er installeret.

På 1. sal byder boligen på et rummeligt repos og adgang til ejendommens tre soveværelser. Alle værelser fremstår indbydende, regulære og nemme at indrette, og to af værelserne har endda udgang til altan. Badeværelset er indrettet med nydelige klinker, toilet, badekar, og gulvvarme.

Ejendommen har desuden en hyggelig overdækket gårdhave samt et praktisk skur i forhaven, som giver gode muligheder for opbevaring.

Alt i alt får I her et skønt og velindrettet rækkehus, der er lige til at flytte ind i, og som med sin attraktive beliggenhed, gode planløsning og familievenlige rammer er et oplagt valg for børnefamilien.

- Flot og indflytningsklart rækkehus i attraktive Kirsebærvangen
- Opdateret med bl.a. køkken, vinduer og døre i perioden 2015-2020
- Tag fra 2015
- Tre gode værelser på 1. sal, hvoraf to har udgang til altan
- Sydvendt træterrasse, lukket have, overdækket gårdhave og praktisk skur

5 gode grunde til at kigge nærmere på boligen:

Adresse: Kirsebærvangen 94, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026



Adresse: Kirsebærvangen 94, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026



Adresse: Kirsebærvangen 94, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026



Adresse: Kirsebærvangen 94, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

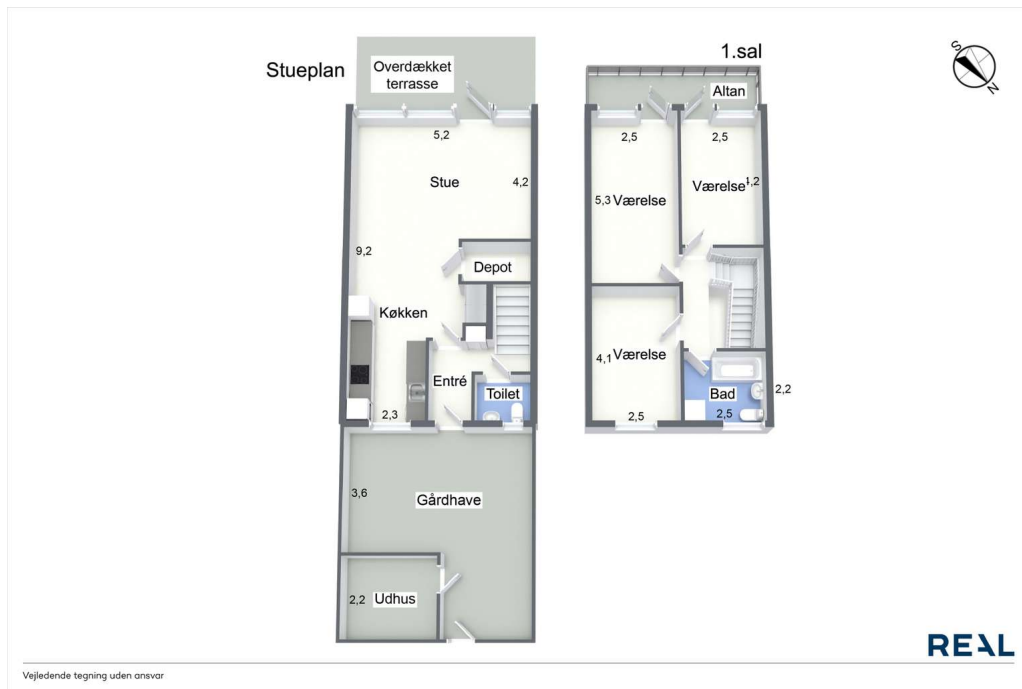
Dato: 06.09.2026



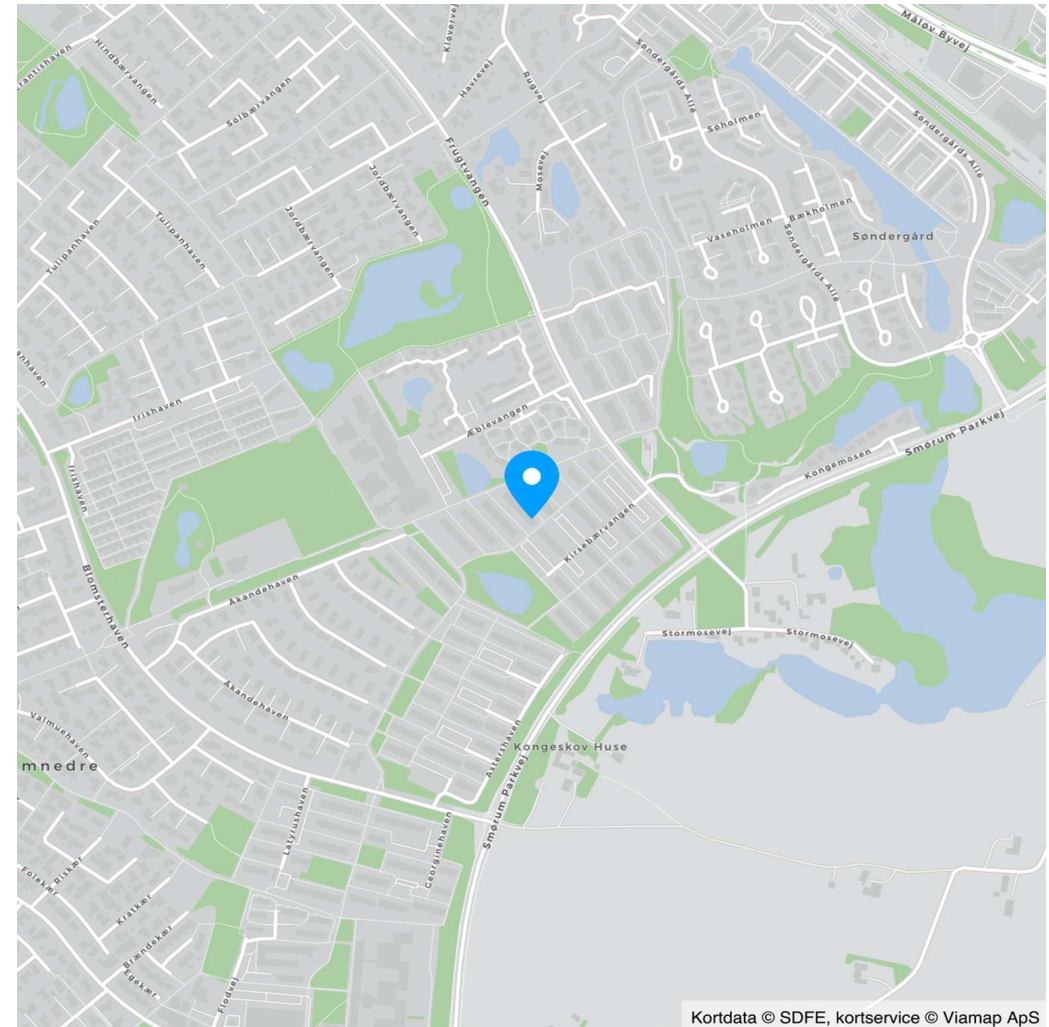
Adresse: Kirsebærvangen 94, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026



Plantegning



Adresse: Kirsebærvangen 94, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 23bb Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2145469
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.877.000
Grundværdi: 1.647.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.301.600
Grundlag for grundskyld: 1.317.600

Arealer**

Grundareal: 140 m²
Boligareal i alt: 106 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 (Witt, 2020), Kogeplade (Witt, 2020, Induktion), Ovn (AEG, 2020), Fryser (Bosch), Køleskab (ASKO), Opvaskemaskine (Bosch), Hårde hvidevarer som ikke medfølger: Vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirsebærvangen 94, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 12 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kirsebærvangen 94, Smørumnedre, 2765 Smørum
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
 Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.738	Kontantpris	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	11.595	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	4.800	I alt	kr.	4.430.896
Rottebekæmpelse	kr.	37			
Husforsikring	kr.	6.877			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 38.823			

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/nettoydelser 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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.201 md. / 290.415 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.384 md. / 232.607 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 94, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426164
Ejerudgift/md.: kr. 3.235

Dato: 06.09.2026

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. 2.030.000
Nr. 5: hovedstol kr. 425.000

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund-

lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.