

Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**109**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.893**	Grund m^2	**156**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **23426208**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
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 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000
Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893
Dato: 12.11.2026



Ejendommen byder på

- 109 m² bolig fordelt på to etager
- Tag fra ca. 2000 og gulve fra 2011
- Døre og vinduer i træ/alu fra 2022
- En oplagt mulighed for førstegangskøberen

Derudover er der

- Kort afstand til Måløv Station
- Fjernvarme
- Badeværelse samt ekstra toilet
- Overdækket terrasse og praktisk udhus

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026

På Solbærvangen 9 i Smørumnedre får I et rigtig godt rækkehus på 109 m² fordelt over to etager. Her er der tale om en bolig, som er særligt interessant for jer, der ønsker at tage det første skridt ind på boligmarkedet og drømmer om jeres eget hus med både plads, privat uderum og en god beliggenhed. Samtidig er der gennem årene foretaget flere opdateringer, som er med til at gøre boligen til et attraktivt udgangspunkt for de kommende ejere.

Rækkehuset er opført i 1973, men er løbende blevet opdateret med blandt andet tag fra omkring år 2000, gulve fra 2011 samt nyere døre og vinduer. Det er forbedringer, der er værd at tage med i overvejelserne, når man leder efter sin første bolig, og som giver et godt grundlag for at indrette sig og sætte sit eget præg i takt med behov og ønsker.

Med sine 109 m² fordelt på to etager får I en bolig med gode muligheder for at indrette både hyggelige opholdsrum og mere private områder. Her er plads til at skabe et hjem, hvor hverdagen fungerer, hvad enten I er et par, der ønsker ekstra plads, eller en mindre familie, som gerne vil have flere rum at gøre godt med. Boligen har desuden både badeværelse og et ekstra toilet, hvilket er en praktisk fordel i hverdagen.

Udenfor får I jeres eget uderum, hvor der er mulighed for at nyde sommerdagene, grille med vennerne eller blot slappe af efter en lang arbejdsdag. Hertil kommer en overdækket terrasse, som giver ekstra muligheder for at opholde sig udendørs, selv når vejret ikke helt viser sig fra sin bedste side. Derudover hører der et udhus til ejendommen, som giver praktisk plads til opbevaring.

Beliggenheden er endnu en af boligens store fordele. Her bosætter I jer i Smørumnedre med kort afstand til Måløv Station, hvilket gør hverdagen nem for jer, der pendler eller ønsker gode muligheder for offentlig transport. Samtidig får I glæde af områdets indkøbsmuligheder, grønne omgivelser og de mange hverdagstilbud, der gør Smørum til et attraktivt sted at bo.

Solbærvangen 9 er kort sagt en rigtig god mulighed for jer, der ønsker at komme ind på boligmarkedet og få jeres eget rækkehus med en overskuelig størrelse, løbende forbedringer og en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

Ejendommen byder på

- 109 m² bolig fordelt på to etager
- Tag fra ca. 2000 og gulve fra 2011
- Døre og vinduer i træ/alu fra 2022
- En oplagt mulighed for førstegangskøberen

Derudover er der

- Kort afstand til Måløv Station
- Fjernvarme
- Badeværelse samt ekstra toilet
- Overdækket terrasse og praktisk udhus

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Entré



Entré



Toilet

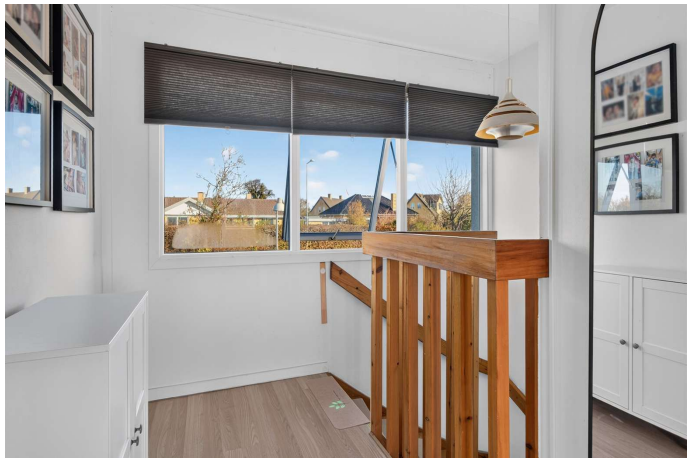
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026



Repos



Repos



Repos



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026



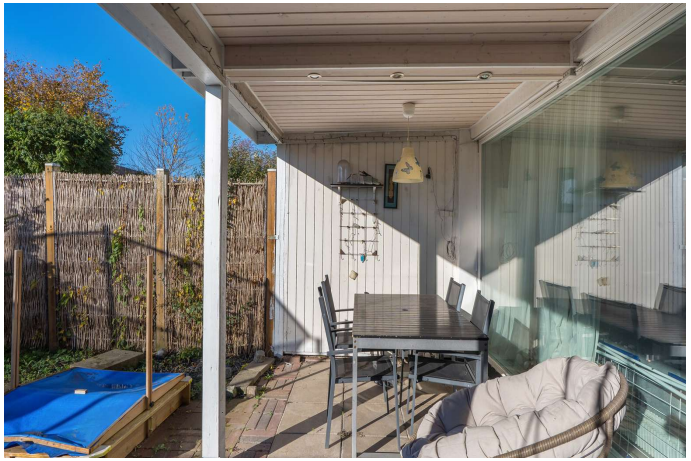
Badeværelse



Udsigt



Terrasse



Terrasse



Have



Facade

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026



Gårdhave



Facade



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Facade



Facade

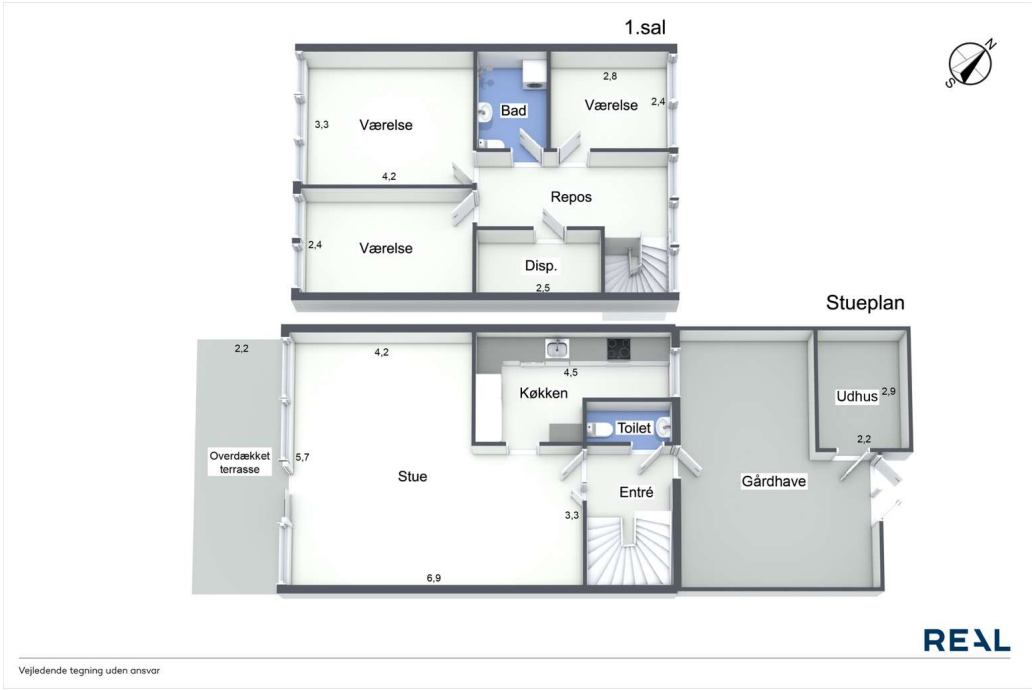
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

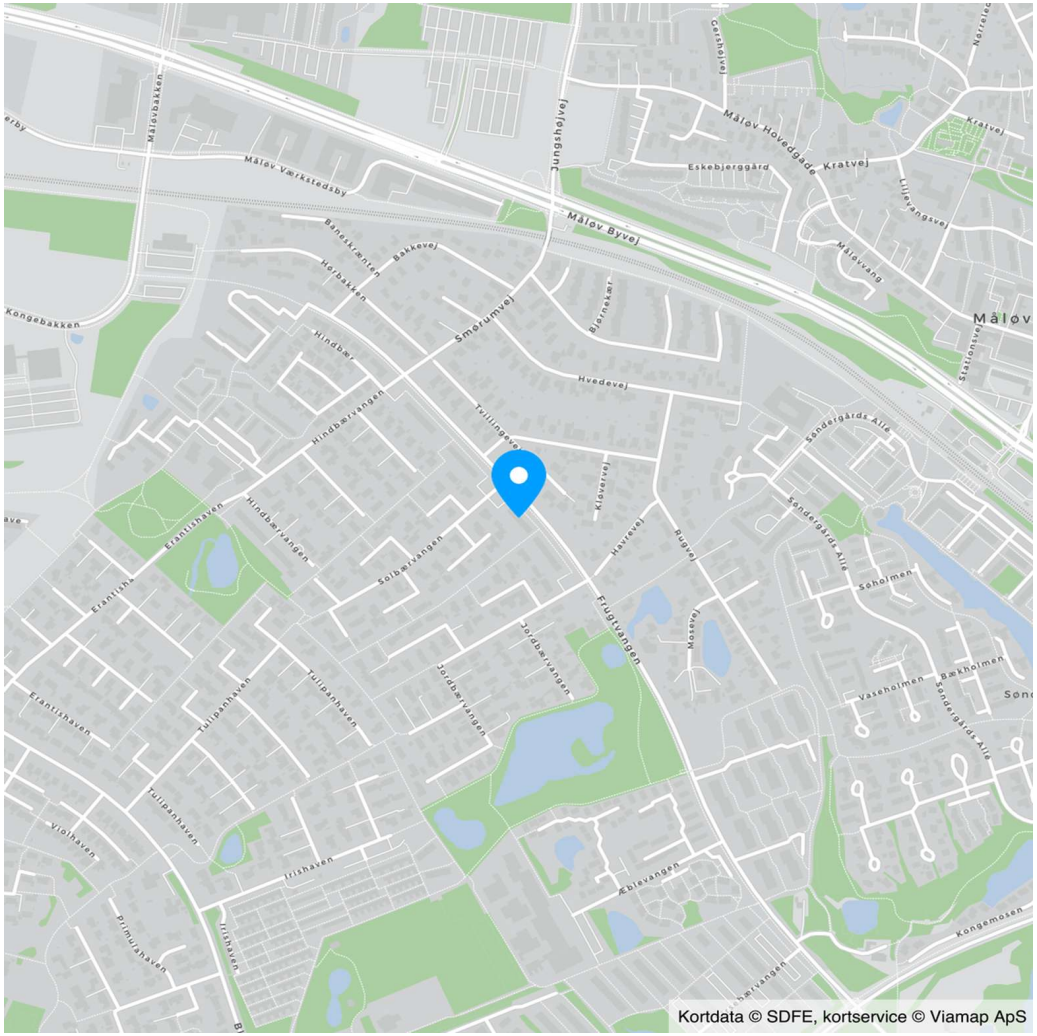
Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	4mr Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2143713
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.878.000
Grundværdi:	1.746.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.302.400
Grundlag for grundskyld:	1.396.800

Arealer**

Grundareal:	156 m^2
Boligareal i alt:	109 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	11 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.

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

Emhætte (Miele, 2023), Ovn (Electrolux, 2023), Køle/fryseskab (Samsung, 2022), Opvaskemaskine (Siemens, 2023), Vaskemaskine (Miele, 2026), Tørretumbler (Bosch, 2023), Skabe i garderobe medfølger også

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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 Varmencentrals Ejerlaugmm, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 18.05.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 25.06.1993 - anm hæftelser Vedtægter for Tvillingeparkens Ejerlaug, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan B2-50 - Solbærvangen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

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

Energimærkning: Energimærke A2010

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.742
Grundskyld	kr.	12.292
Renovation	kr.	3.772
Grundejerforening	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	38
Husforsikring	kr.	6.366
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.710

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
I alt	kr.	4.020.850

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 22.416 md. / 268.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.956 md. / 215.474 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Solbærvangen 9, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426208
Ejerudgift/md.: kr. 2.893

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 1.035.000
Nr. 9: hovedstol kr. 105.000
Nr. 10: hovedstol kr. 163.000
Nr. 11: hovedstol kr. 91.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Vestre Tvillinggaard
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

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 grundlag, 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.