



REAL

Kirsebærvangen 83, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	109
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.207	Grund m2	146
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **23425175**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirsebærvangen 83, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Rækkehuset indeholder:

- Opholdsstue med god plads
- Delvist åbent køkken
- Nydeligt gæstetoilet
- Velholdt badeværelse med brus og vaskesøjle
- 3 gode værelser
- Dejlig sydvendt have
- Egen carport på fælles P-plads

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 83, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025

Nu udbydes dette enderækkehus i det attraktive Kirsebærvangen. Kirsebærvangen er et fredeligt boligområde tæt på blandt andet Balsmoseskolen, Boesagerskolen, daginstitutioner, Smørum Idrætspark, Smørum Centret og offentlig transport i form af flere busruter, hvor der bl.a. 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.

Huset indeholder:

Entre med plads til opbevaring af overtøj og sko, herfra adgang til stue samt klinkebelagt 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 en overdækket terrasse, 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.

Endvidere:

Skur og en hyggelig lukket gårdhave.

Alt i alt henvender Kirsebærvangen 83 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
- Lukket gårdhave
- Dejlig sydvendt overdækket fliseterrasse, have og altan
- Direkte adgang til Smøruns lukkede stisystem
- Tilhørende Carport

Adresse: Kirsebærvangen 83, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025



Stue



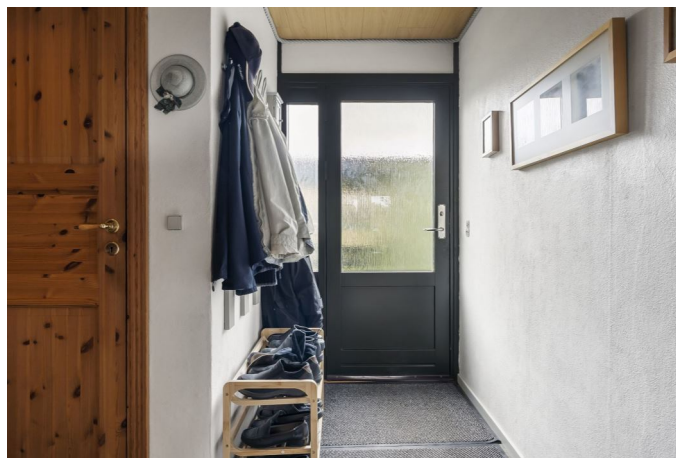
Stue



Stue



Køkken



Entre



Toilet

Adresse: Kirsebærvangen 83, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Repos



Badeværelse



Altan

Adresse: Kirsebærvangen 83, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025



Terrasse



Have



Facade



Udsigt



Facade

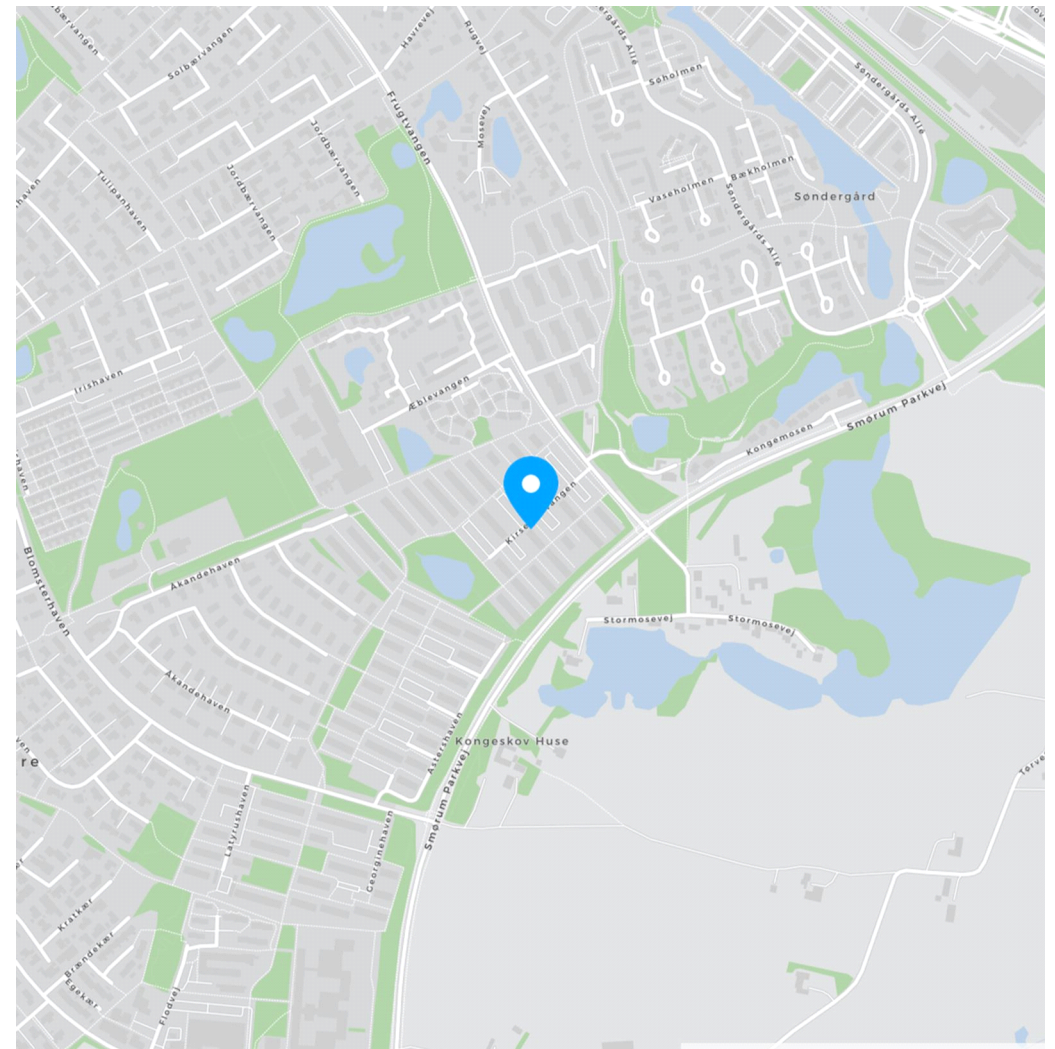


Udenomsarealer

Adresse: Kirsebærvangen 83, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025





Adresse: Kirsebærvangen 83, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	23 eb Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2145547
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Arealer*

Grundareal:	146 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	7 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr, 052502

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.10.1972 lbnr. 21670-06 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 6_Y_220
Nr. 2 lyst d. 04.01.1974 lbnr. 203-06-S0001 Tillægstekst Dok om udstykning og grundejerform mv, Vedr 9E 9C 23A, Om resp se akt Filnavn: 6_Y_220

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.838.000 kr.
Grundværdi:	1.593.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.270.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.274.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Bosch (1998), Induktions kogeplade: Electrolux (2010), Indbygningsovn: Zanussi (1998), Køle/fryseskab: Eæectrolux (2024), Opvaskemaskine: Hot Point (2017), Vaskemaskine: AEG (2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirsebærvangen 83, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 11,73 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 04.01.1974 kr. 1.000,-

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.



Adresse: Kirsebærvangen 83, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.579	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	11.215	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.470
Husforsikring	kr.	6.672	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	3.525.320
Grundejerforening	kr.	4.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	74			
Ejerudgift i alt 1 år		38.482			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.345 md./ 220.145 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.851 md./ 178.208 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 07.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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 83, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425175
Ejerudgift/md.: kr. 3.207

Dato: 07.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.197.000	1.269.189	1.212.562	DKK	2,55	41.071	29,00	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kirsebærvangen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 04.01.1974

Forhøjelse af sikkerhed: 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 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