



REAL

Kirsebærvangen 149, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	106
Kontant	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.381	Grund m ²	140
Byggeår	1974	Energimærke	B

Sagsnr. **23426171**

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 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026



Indflytningsklart rækkehus i attraktive Kirsebærvangen, beliggende i første række til sø

Ejendommen indeholder:

- Entre
- Lyst køkken fra 2019 med god skabsplads
- Stor lys opholdsstue med udgang til ugeneret terrasse og have
- Gæstetoilet
- 3 gode værelser, hvoraf 2 af dem har udgang til altan
- Flot lyst flisebadeværelse fra 2025 med bruseniche
- Sydvestvendt altan, have og terrasse. Rækkehuset er beliggende i først række til grønt område og sø

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 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026

Velbeliggende rækkehus I det eftertragtede Kirsebærvangen.

Disse rækkehuse er yderst attraktive grundet deres centrale beliggenhed i Smørum. Her er kort afstand til skole(kun få hundrede meter), børneinstitution, indkøb i Smørum Centret eller Måløv Hovedgade, Smørum Idrætspark, offentlige transportmuligheder samt direkte adgang til Smørums yderst velfungerende stisystemer. Alle ovennævnte ting kan stort set nås uden at skulle krydse en vej. Måløv st. er under en kilometer væk fra ejendommen og herfra kan København C nås på ca. 25 minutter!

- Skøn sydvestvendt have, terrasse og altan
- 3 værelser, 2 har med udgang til altan
- Brugsret til carport
- Tæt på skole og off. transport
- København C kan nås på under 30 minutter

Ejendommen indeholder:

Entre med god plads til opbevaring af overtøj og sko. Stor lys opholdsstue med god plads til sofaarrangement og med super godt lysindfald fra de store vinduer. Her er desuden god plads til stort spisebord, hvor hele familien kan samles. Fra opholdsstuen er der direkte udgang til ejendommens ugeneret sydvestvendte terrasse og have, hvor de lange sommeraftener kan nydes i fulde drag. Køkkenet fra 2019 fremstår yderst flot med lyse skuffer og skabslåger. Her er god skabs- og bordplads. Endvidere er der gæstetoilet ligeledes fra 2019.

1. sal:

På 1. salen er der et stort repos, med glasvæg, derudover finder du ejendommens tre værelser. Det er tre store værelser med dejligt lysindfald, der har plads til stor seng, skabe, skrivebord og meget mere. Desuden har to af værelserne udgang til sydvestvendt altan. Ydermere er der i 2025, lavet et flot flisebadeværelse med bruseniche.

Derudover hører der praktisk skur i gårdhaven og brugsret til carport med til ejendommen.

- Velholdt og yderst attraktivt rækkehus
- Tag fra 2021
- Køkken fra 2019
- Badeværelse med brus fra 2025
- Alle døre og vinduer er udskiftet i 2019

Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026



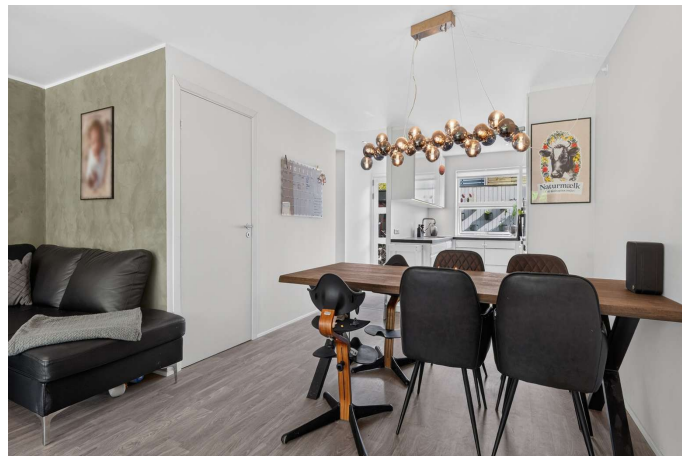
Udenomsarealer



Køkken alrum



Køkken



Stue



Køkken alrum



Køkken

Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Terrasse

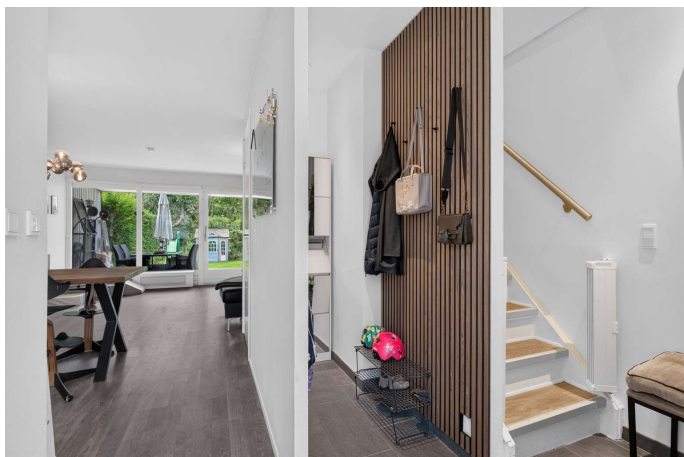


Terrasse

Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

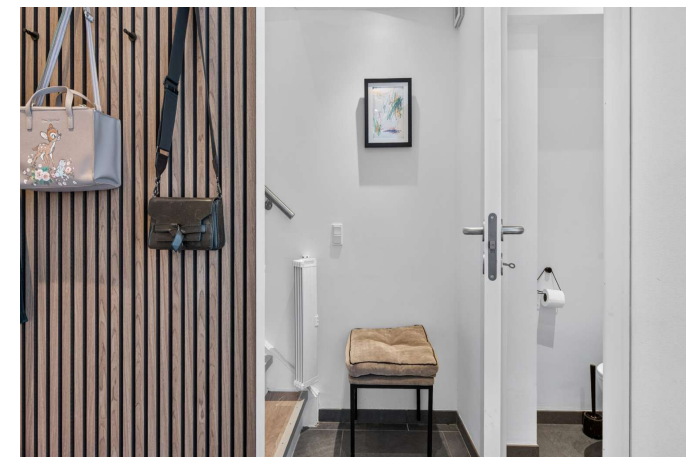
Dato: 18.09.2026



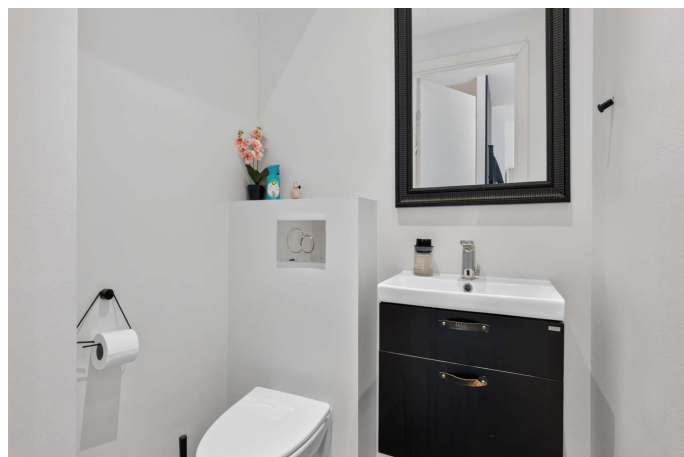
EntrÃ©



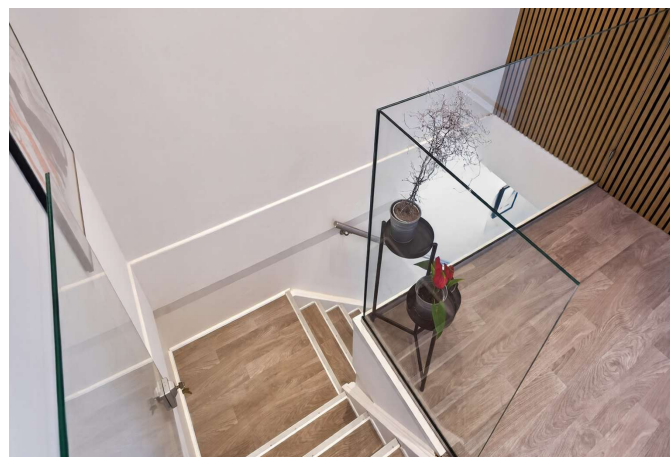
EntrÃ©



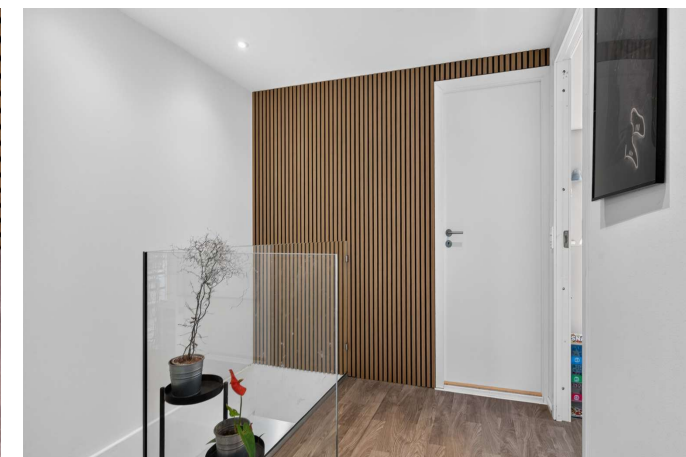
EntrÃ©



Toilet



Repos



Repos

Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026



VÅrelse



Udsigt



VÅrelse



BadevÅrelse



VÅrelse



VÅrelse

Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026



Facade



Gårdhave



Gårdhave



Facade



Facade



Have

Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026



Facade



Udenomsarealer

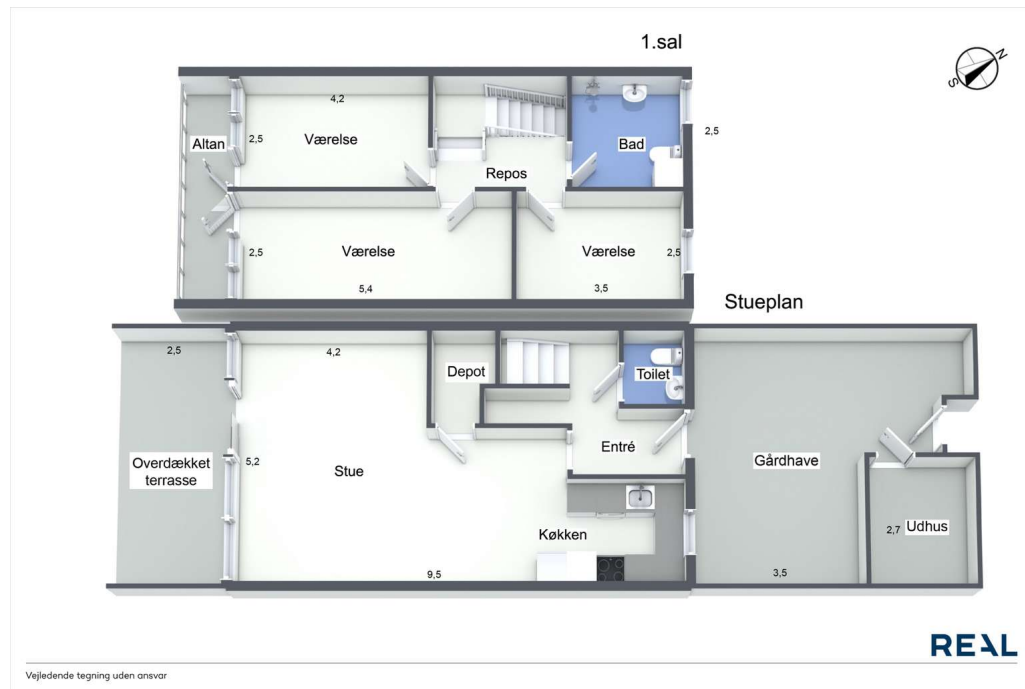


Udenomsarealer

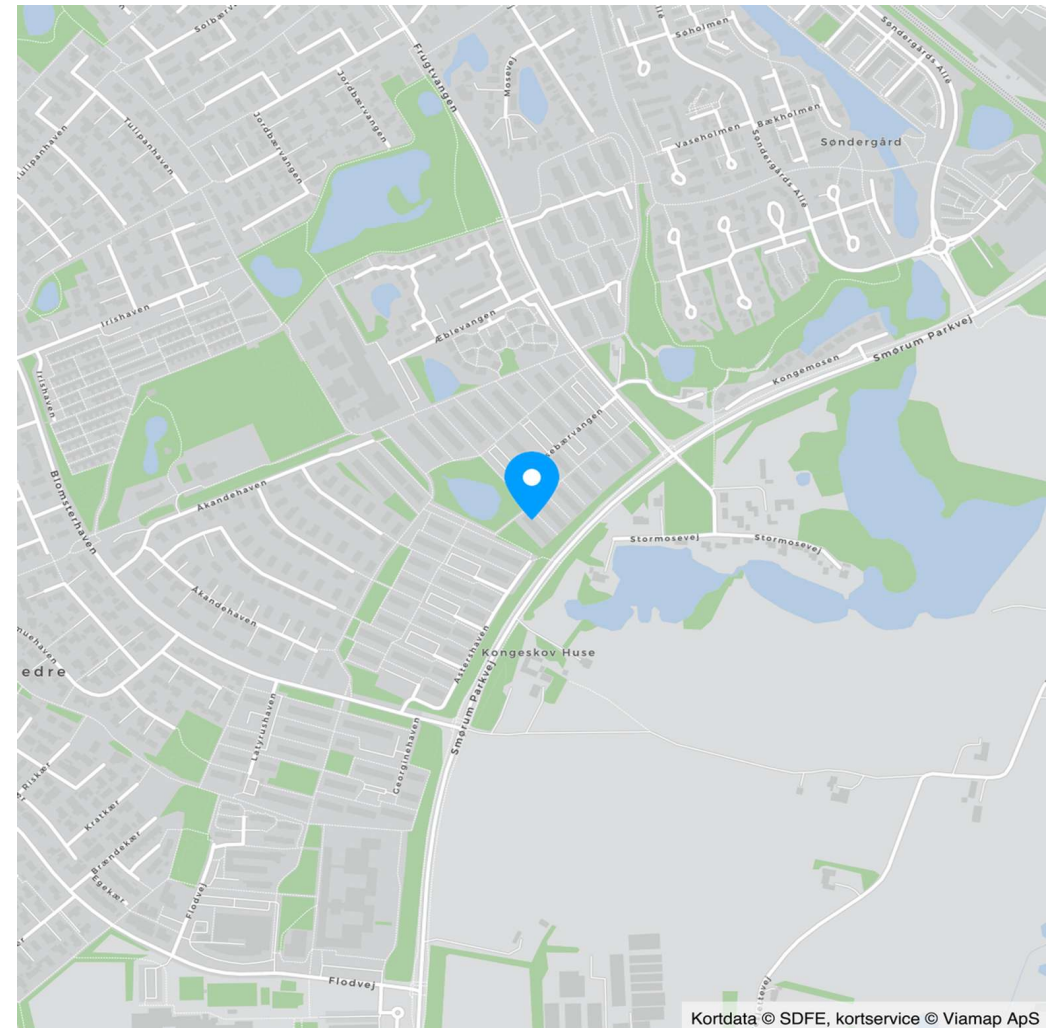
Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026



Plantegning



Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 23fs Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2145589
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.968.000
Grundværdi: 1.714.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.374.400
Grundlag for grundskyld: 1.371.200

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 (Thermex, 2019), Kogeplade (Siemens, 2019, Induktion), Ovn (Bosch, 2019), Køleskab (Siemens, 2019), Opvaskemaskine (AEG, 2019), Fryser (Matsui), Fejl og mangler: Ventilering på ovn er mangelfuld

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
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.: 12.897 Forbrug: 11 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Kirsebærvangen 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.109	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	12.067	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	4.800	I alt	kr.	4.531.496
Rottebekæmpelse	kr.	37			
Husforsikring	kr.	7.780			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.569			

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 24.750 md. / 297.002 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.824 md. / 237.883 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 149, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426171
Ejerudgift/md.: kr. 3.381

Dato: 18.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.463.000
Nr. 5: hovedstol kr. 297.000

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 erhvervsjendomme 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 ejendoms-mægler eller køber fast ejendom.