



REAL

Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Villa, 1 fam.
5.650.000
4.396
1976/1987

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

171
5
883
C

Sagsnr. **23425067**

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: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Stor étplansvilla på 171 m2, med skøn have og en attraktiv ugeneret placering

Ejendommen indeholder:

- Entré med adgang badeværelse
- Forældresoveværelse med direkte adgang til eget badeværelse med både spabad og brusebad. Opvarmes med gulvvarme
- Stor sydvestvendt opholdsstue med åbent muret ildsted
- Skønt køkken-alrum i forlængelse af opholdsstue, med udgang til fliseterrasse
- Børneafdeling med oprindeligt 3 værelser (i dag 2 værelser, men vil nemt kunne genetableres) samt eget badeværelse
- Bryggers med vaskefaciliteter, opbevaring samt fryser

Herudover:

- Dobbelt carport og udhus
- Dejlig ugeneret have og sydvestvendt fliseterrasse

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: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026

Velkommen til Solbærvangen 25!

Huset er bygget i 1976 og tilbygget i 1987, i flotte rødbrune mursten og med et rødt cementstenstag. Huset er beliggende i det eftertragtede Frugtvangen og med en særledes aflukket og ugenert placering.

I et stille og roligt villakvarter, har du samtidig direkte afstand til Smørum's utrolig gode stisystem, som hurtigt fører dig til Balsmoseskolen og naturområderne omkring samt diverse børneinstitutioner.

Ligeledes kort afstand til Måløv S-togstation med H- og C-linjen til København, som kører hver 10'ende minut samt kort afstand til Meny, Netto, PureGym, naturområder samt cafeer og Take-Aways i Måløv, ligesom der er kort afstand til Smørum centret, Smørum idrætsanlæg, Bibliotek og Smørum Golfcenter.

Solbærvangen 25 har en meget åben og eftertragtet planløsning, med både forældreafdeling og børneafdeling. Men husets hjerte er uden tvivl den store opholdsstue, som er forbundet med køkken-alrummet. Her er der masser af plads til at hele familien samles til hyggelige stunder. Der er masser af lys via de store syd og vestvendte vinduespartier.

Alrummet giver adgang til stor fliseterrasse. Her er der god læ i husets vinkel.

Opholdstuen er en tilbygning fra 1987. Tilbygningen er fuldmuret.

Pæne parketgulve, der er ca. 10 år gamle.

Der er installeret Genvex i ejendommen, ligesom der er opsat flere luft-til-luft varmepumper. Bryggerset er istandsat for ca. 5 år siden. I bryggerset er der installeret blødgøringsanlæg model Leyco soft 9.

Ejendommens store grund på 883 m2, byder udover terrassen på flotte træer og buskadser, gode legesteder, mulighed for køkkenhave og andre ting. Der er rigeligt med plads til leg, boldspil og udeliv.

- 171 m2 i ét plan
- Fuldmuret tilbygning fra 1987
- Særdeles attraktiv og ugeneret placering
- Fremragende planløsning med separat børne- og forældreafdeling
- Indbydende facade med flotte rødbrune mursten og rødt cementstenstag
- Genvex anlæg
- Kort afstand til alle hverdagens fornødenheder, alt sammen kan tilgås via de populære stisystemer

Adresse: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026

Alternativ plantegning



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	4 kg Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2143651
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1976/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.605.000 kr.
Grundværdi:	3.144.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.684.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.515.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	883 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	37 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.12.1971 lbnr. 23322-06-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening
mv, samt udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6_G_185

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Thermex , Induktions kogeplade: , Indbygningsovn: Gorenje , Kombiovn: Whirlpool , Køleskab: , Opvaskemaskine: ,
Vaskemaskine: AEG , Tørretumbler: AEG , Dybfryser: Siemens
Ladestander medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 8.336,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsopstillingens 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 salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 30.12.1971 kr. 2.000,-

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.

Brændeovns/pejseindsatsen er undtaget for reglerne i EO/KO

Ejendommens pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om et indmuret åbent ildsted.



Adresse: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.788	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.650.000
Grundskyld	kr.	22.134	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.327
Husforsikring	kr.	6.707	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	5.695.077
Skorstensfejning	kr.	423	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.	144			
Ejerudgift i alt 1 år		52.753			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.250 md./ 363.003 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.566 md./ 294.795 år v/25,00%
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: 31.01.2026
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: 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: Solbærvangen 25, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 23425067
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 31.01.2026

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.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vestre Tvillinggaard

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 30.12.1971

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