



REAL

Erantishaven 32, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	6.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.406	Grund m ²	800
Byggeår/ombygget	1969/2016	Energimærke	C

Sagsnr. **23426166**

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: Erantishaven 32, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026



Ejendommen indeholder:

- Flisebelagt entré
- Badeværelse fra 2016 med gulvvarme
- Værelse med indbygget skab
- Sydvestvendt opholdsstue med brændeovn, stort vinduesparti samt udgang til indbygget overdækket terrasse
- Fantastisk køkken-alrum med gulvvarme, indbygget pejseindsats, loft-til-kip, store vinduespartier og ovenlysvinduer
- Stor lækker sydvestvendt fliseterrasse ud fra køkken-alrummet, med markise og udendørs indbygget pejseindsats
- Fordelingsgang med tre gode soveværelser samt åbent aktivitetsrum/hobbyrum
- Yderligere et badeværelse fra 2016 med gulvvarme
- Flot bryggers med vask, vaskemaskine og tørretumbler samt god skabsplads

Herudover 7 m2 udhus samt 32 m2 stor carport med ladestander installeret.

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: Erantishaven 32, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026

Virkelig flot og indflytningsklart étplanshus med tegltag fra 2005 og luft-til-vand varmepumpe fra 2020

Fantastisk flot og renoveret villa i det centrale, men rolige Erantishaven, med en planløsning helt ideel til børnefamilien og med en dejlig ugeneret placering.

Boligen fremstår yderst velholdt og indflytningsklar. Hertet i huset er uden tvivl det ekstremt lyse køkken-alrum fra Invita, som er fra 2016. Her er der loft-til-kip, ovenlysvinduer, store vinduespartier og så er der udgang til kæmpe sydvestvendt stenterrasse i skifer, med Gundsø markise og varmelamper installeret. Hyggen sikres både i køkken-alrum og på terrassen med indbygget pejs.

Huset er løbende istandsat og energiforbedret. I 2005 blev tegltaget lagt, og i 2020 blev der installeret luft-til-vand varmepumpe. Der er installeret nye vandrør i hele huset i 2016, ligesom der er installeret Genvex ventilationsanlæg. Begge badeværelser er ligesom køkkenet renoveret i 2016 i kvalitetsmaterialer og udført af professionelle håndværkere. Alle tre rum er med gulvvarme. Der er ligeledes indlagt gulvvarme i bryggerset.

Planløsningen er utrolig spændende og giver den store børnefamilie en masse indretningsmuligheder. Her er fire gode soveværelser, hvoraf det ene værelse er adskilt fra de andre. Herudover er der et stort åbent alrum, oplagt som åbent aktivitetsrum, hobbyrum eller legeområde. Der er samtidig to badeværelser samt det store brugbare bryggers.

Opholdsstuen ligger i forbindelse med det førnævnte køkken-alrum og har et dejlig stort vinduesparti mod sydvest. Der er to udgange fra opholdsstuen, både ud til haven samt direkte ud til indbygget overdækket stenterrasse, ligeledes i skifer, som løber ud i stenterrassen ud fra køkken-alrummet. Den overdækkede terrasse fremstår dejlig ugeneret med læ mur mod syd og med et dejlig højt terrænniveau og ikke mindst en skøn frodig beplantning mod vest.

Området:

Erantishaven er et dejligt og børnevenligt område i Smørumnede. Her bor man tæt på naturen men har stadig en central placering med kort afstand til Smørum Centeret, som bl.a. byder på

Super Brugsen, frisør, pizzeria, bager, kiosk, frugthandler mm. Derudover er der kort afstand til børneinstitutioner, skoler, Smørum Idrætspark, Smørum golfcenter, samt offentlig transportmuligheder, både bus og S-tog fra Måløv station, hvorfra der er 25 minutter til KBH C. - Endvidere kan du via lukkede stisystemer, nemt komme rundt til det meste af Smørum uden at krydse en vej. Der er i øvrigt hyggelig legeplads og boldbane ganske tæt på huset.

- Spændende og attraktiv planløsning til børnefamilien
- Helt igennem fantastisk køkken-alrum
- Tegltag fra 2005
- Luft-til-vand varmepumpe fra 2020
- Genvex anlæg
- Beliggende i skønt og børnevenligt område, højt og ugeneret placeret på vejen

Adresse: Erantishaven 32, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026



Facade



Terrasse



Terrasse



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Erantishaven 32, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026



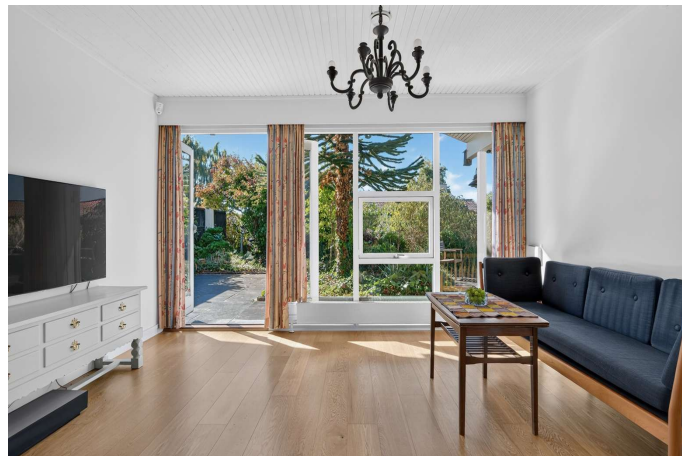
Køkken alrum



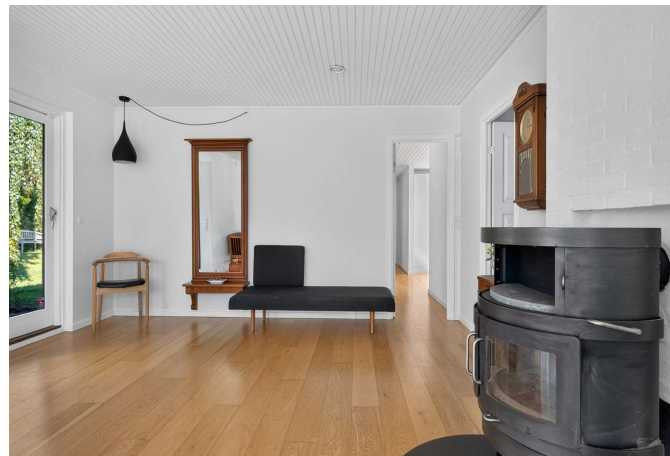
Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Erantishaven 32, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

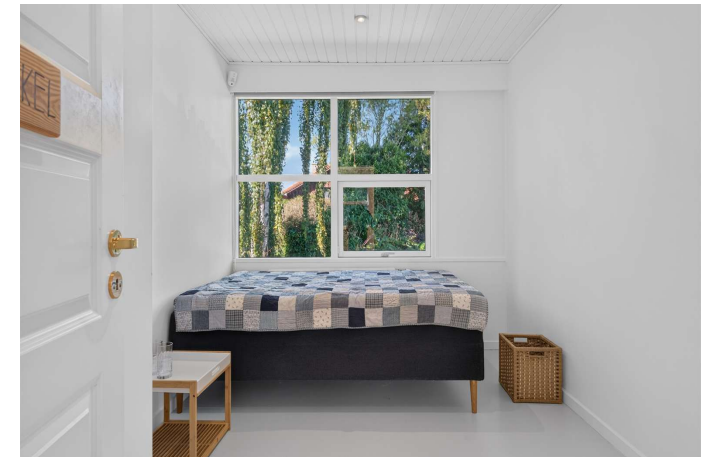
Dato: 15.10.2026



Værelse



Udsigt



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Erantishaven 32, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

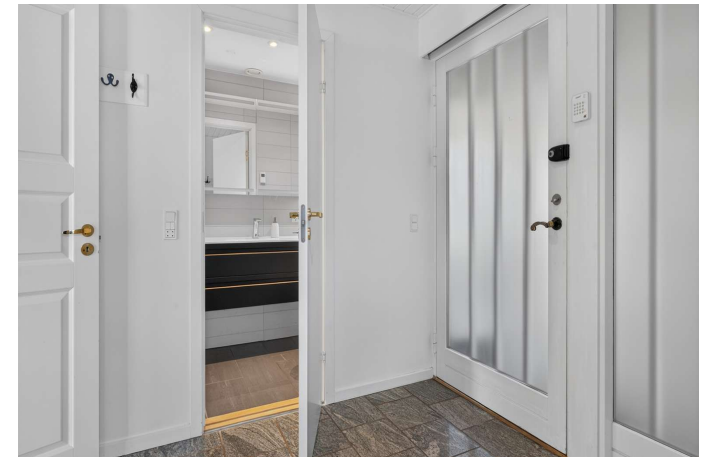
Dato: 15.10.2026



Gang



Bryggers



Entré



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Erantishaven 32, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Facade



Have



Have

Adresse: Erantishaven 32, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026



Facade

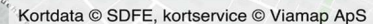


Facade



Carport

Dato: 15.10.2026



Adresse: Erantishaven 32, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 3y Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2143242
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1969/2016

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Carport: 39 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.957.000
Grundværdi: 2.908.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.965.600
Grundlag for grundskyld: 2.326.400

* 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: 06.04.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan B1-50 - Boligområder midt
Lokalplan v4 - Partiel byplanvedtægt for et boligområde ved Smørumnede

Tilbehør:

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

Emhætte (Eico, 2016), Kogeplade (Siemens, 2016, Induktion), Ovn (Siemens, 2016), Køle/fryseskab (Siemens, 2016), Opvaskemaskine (Siemens, 2016), Vaskemaskine (Bosch, 2021), Tørretumbler (Bosch, 2014), El ladestander medfølger, Markise og 2 terrassevarmere medfølger også, Tilbehør som ikke medfølger: Havemøbler, Gardiner, Fejl og mangler: Skuffe i køleskab er revnet. Øverste hylde i opvaskemaskine skal trykkes ind før kørsel

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Erantishaven 32, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 8.418 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens 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: Erantishaven 32, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.225	Kontantpris	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	20.472	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejerbidrag	kr.	806	I alt	kr.	6.746.467
Grundejerforening	kr.	1.150			
Rottebekæmpelse	kr.	68			
Husforsikring	kr.	5.869			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.867			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.229 md. / 470.743 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.870 md. / 370.434 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Erantishaven 32, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 23426166
Ejerudgift/md.: kr. 4.406

Dato: 15.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.022.000
Nr. 4: hovedstol kr. 415.000
Nr. 5: hovedstol kr. 780.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Blomsterhaven

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn og pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-

gen 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.

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 erhvervs ejendomme 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.