



**REAL**

## Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>156</b>
Kontant	<b>6.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.614</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>877</b>
Byggeår/ombygget	<b>1972/1976</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **23426076**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026



**Velkommen til Irishaven 15 – Velholdt villa med hele 156 kvm og med et A2010 Energimærke**

**Indbydende étplansvilla med 156 bolig kvm samt garage og udhus med, særdeles attraktivt beliggende på lukket villavej og med en skøn og ugenert have med flere hyggekrege**

### Ejendommen indeholder:

- Entré med adgang til bryggers
- Åbent og indbydende køkkenalrum fra 2017 med udgang til terrasse og haven
- Stor opholdstue
- Forældresoveværelser med eget bad/toilet med brus med gulvvarme
- Fordelingsgang
- Badeværelse med bruseniche
- Tre børneværelser
- Bryggers med, vaskefaciliteter
- 41 m<sup>2</sup> stor, isoleret, garage, samt 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



Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026

I det fredelige villa kvarter Irishaven i Smørum finder i denne velholdte og meget indbydende villa, der byder på 156 veldisponerede kvadratmeter, samt garage og udhus. Irishaven er et stille og lukket kvarter i hjertet af Smørum, uden trafik og dermed særdeles eftertragtet, for specielt børnefamilierne. Her kan man trygt sende sine børn ud og lege. Med en relativ stor grund på 877 kvadratmeter, er der god plads i haven, som er velanlagt. Her har udelivet også de bedste betingelser.

Foruden en attraktiv adresse, kan man glæde sig over, at der er kort afstand til sø og grønne arealer samt alle hverdagens fornødenheder, da der i nærområdet ligger flere institutioner, skoler og forskellige indkøbsmuligheder. Offentlig transport (bus) ligger blot et par hundrede meter fra ejendommen, ligesom der også er kort afstand til Danmarks største golfklub, Smørum Golfklub. Er man til sport, vil man sætte pris på nærheden til Smørum Idrætspark. Desuden er hele Smørum anlagt med et særskilt sti-system, så man trygt kan sende sine børn afsted til skole og diverse aktiviteter.

Ejendommen indeholder:

Boligen er indrettet med et lyst køkkenalrum, hvor køkkenet er fra 2017. Stor opholdsstue i åben forbindelse, med alrummet. Rummene har masser af plads til at samle selv den store familie. Og der er udgang til en dejlig ugeneret terrasse, samt den velholdte have med flere solterrasser. I forbindelse med opholdstuen ligger huset forældresoveværelse med adgang til bad/toilet. Boligens andet badeværelse med bruseniche og gulvvarme, ligger i forbindelse med huset øvrige 3 værelser. Lyst bryggers med bla. Varmepumpe unit og vaskefaciliteter.

Der er endvidere lagt nyt tag på ejendommen i 2022 med integreret solpaneler, hvor der også er installeret batteripakke til lagring af el.

Til huset hører garage med indbygget udhus.

- Fredelig beliggenhed i eftertragtet kvarter
- Velholdt og indbydende ét-plans villa
- Tag fra 2022
- Solceller med batteri til lagring af el, af mærket Growatt
- Luft til vand varmpumpe
- Garage med udhus
- Direkte adgang til lukket stisystem



Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

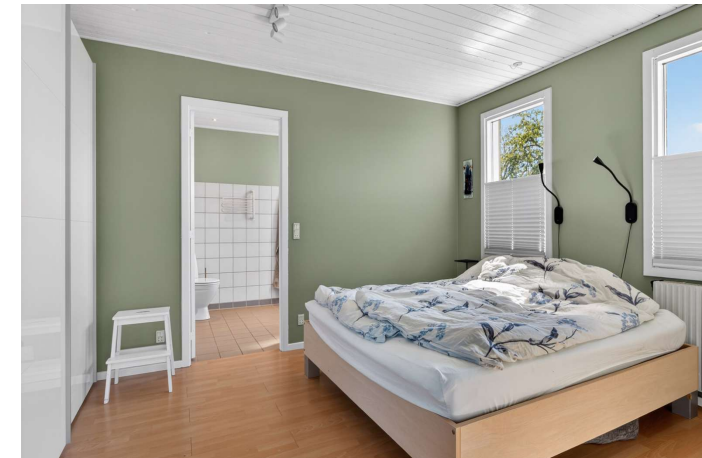
Dato: 06.05.2026



Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026



Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026





Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026





---

Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026

---





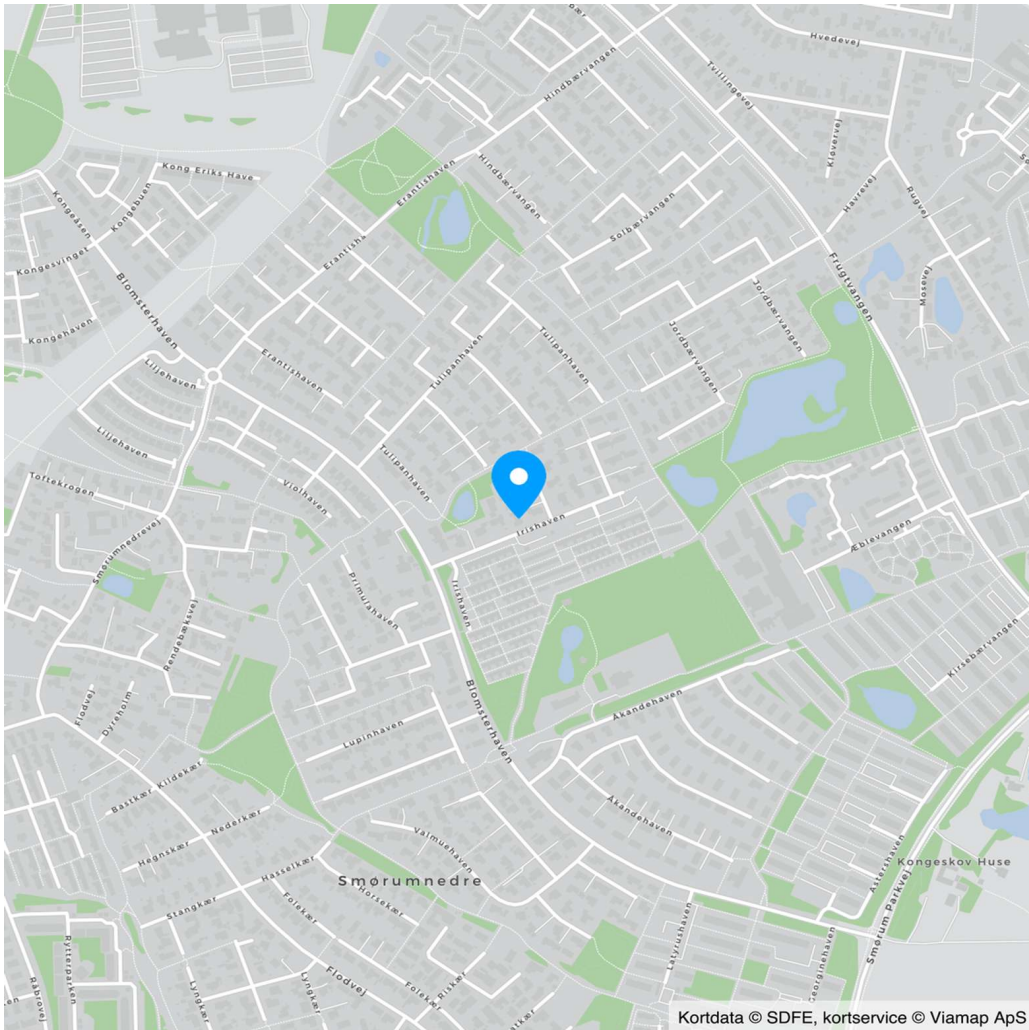
Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 12cz Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2144886  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1972/1976

**Arealer\*\***

Grundareal: 877 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 41 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.171.000  
Grundværdi: 2.989.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.336.800  
Grundlag for grundskyld: 2.391.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 12.03.1970 - 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 Smørumnedre

Tilbehør:

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

Emhætte (Bosch, 2016), El ladestander, Komfur (Gram, Induktion), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (AEG, 2023), Vaskemaskine (Siemens, 2022), Tørretumbler (LG, 2022), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 8.300 Forbrug: 5.044 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 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

Adresse: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Grundejerforening  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

kr. 17.018  
kr. 21.043  
kr. 4.277  
kr. 900  
kr. 69  
kr. 12.063

Pr. år

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
Indskud til GF  
I alt

kr. 6.495.000  
kr. 40.850  
kr. 9.417  
kr. 500  
kr. 6.545.767

Ejerudgift i alt 1. år kr. 55.369

**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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.597 md. / 427.167 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.512 md. / 342.142 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Irishaven 15, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23426076  
Ejerudgift/md.: kr. 4.614

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.687.900

**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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.