

REAL



## Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>189</b> |
| Kontant    | <b>5.795.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.988</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>781</b> |
| Byggeår    | <b>1984</b>      | Energimærke          | <b>B</b>   |

Sagsnr. **23425184**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://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 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026



### Charmerende, stort og energivenligt træhus med god beliggenhed

#### Huset indeholder:

- Vindfang
- Entré
- Bryggers med vask, gode opbevaringsmuligheder samt vaskesøjle med både vaske- maskine og tørretumbler
- Kontor/børneværelse
- Invita køkken-alrum i hvide elementer fra 2016
- Virkelig stor vinkelstue med udgang til sydvestvendt terrasse og have
- Badeværelse med gulvvarme

#### 1. sal

- Møblerbar stor repos med loft-til-kip
- To gode børneværelser
- Stort forældresoveværelse
- Stort og pænt badeværelse med både karbad og bruseniche og med gulvvarme

Ydermere carport med ladestander installeret samt udhus, cykeloverdækning og drivhus.

#### 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 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026

---

Er du på udkig efter spændende og åben beliggenhed, charme og idyl? Velkommen til Erantishaven 9! Et hyggeligt og indbydende træhus med sort betontagstenstag, hele 189 m<sup>2</sup>, bygget i 1984.

Lige udenfor døren, finder du hyggelige stier, åbne grønne vidder og legepladser indenfor kort afstand. Ejendommen er beliggende forenden af hyggeligt villaområde, med direkte adgang til Smørum's gode stisystem, som fører til skole, børneinstitution, indkøb samt offentlige transportmuligheder (Måløv og Kildedal S-togstation eller busstoppested 150 m. fra ejendommen). Ligeledes er der cirka 3 km. til motorvejsnettet.

Huset er meget energivenligt med en energiklassificering 'B' til følge. Efterfølgende er der endda opgraderet med solcelleanlæg og Velux vinduer på 1. sal fra 2022. Der er installeret Genvex anlæg i huset.

Alt i alt en super skøn ejendom - perfekt til børnefamilien!

- Lavenergihus fra 1984, med både Genvex anlæg, solcelleanlæg samt Velux vinduer på 1. salen fra 2022
- 4 gode soveværelser, stor opholdsstue og alrum - i alt 6 værelser, med mulighed for at etablere et ekstra- 2 badeværelser
- Tæt på skole, institutioner og gode handlemuligheder
- Tæt på offentlig transport(Måløv og Kildedal S-togstation og bus 150 m. fra ejendommen)
- Mulighed for at nå København C på ca. 25 minutter

Adresse: Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026



Facade



Facade



Entre



Bryggers



Køkken



Spisestue

Adresse: Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026



Stue



Badeværelse



Entre



Repos



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Facade



Have

Adresse: Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026



Udsigt



Udenomsarealer





Adresse: Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 3ec Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2143352  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.753.000  
Grundværdi: 2.651.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.802.400  
Grundlag for grundskyld: 2.120.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 781 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 189 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 13 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 20.07.1981 - Dok om grundejerforening mv, samt udstykning mv  
- Nr. 2: 06.08.1982 - Dok om gasforsyning

**Planer**

Kommuneplan B1-47 - Erantishaven  
Lokalplan 050501 - 05.05.01 - Erantishaven 2

Tilbehør:

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

Emhætte: Siemens (2016), Induktions kogeplade: Siemens (2016), Indbygningsovn: Siemens (2016), Køle/fryseskab: Siemens (2020), Opvaskemaskine: Siemens (2016), Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: Miele, Ladestander medfølger i handlen, Autodosering på vaskemaskinen virker måske ikke, tørretumbler virker men har måske reduceret niveau

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026

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:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.458 Forbrug: 1.168 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket  
Idet energimærket er fra 2018, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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 B

Adresse: Erantishaven 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Grundejerforening  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

|     | Pr. år |
|-----|--------|
| kr. | 19.392 |
| kr. | 18.663 |
| kr. | 4.277  |
| kr. | 250    |
| kr. | 53     |
| kr. | 5.221  |

**Kontantbehov ved køb**

|                                  |     |           |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                      | kr. | 5.795.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 36.650    |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.749    |
| I alt                            | kr. | 5.842.399 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 47.856

**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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.513 md. / 366.152 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.694 md. / 296.332 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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 9, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 23425184  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 12.03.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Erantishaven 2  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
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 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 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.