

A photograph of a two-story terraced house with a balcony and a garden. The house has a light-colored exterior and a dark roof. The balcony is enclosed with a glass railing. The garden is green and has some plants. The sky is blue with some clouds.

REAL

Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	106
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.196	Grund m2	140
Byggear	1973	Energimærke	B

Sagsnr. **23425090**

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: Georginehaven 72, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025



Beskrivelse:

Boligen byder på:

- Lys og indbydende entré
- Pænt gæstetoilet m. vindue!
- Funktionelt køkken i åben forbindelse med hyggelig opholdsstue
- Skøn, solrig sydvest vendt have med overdækket træterrasse – perfekt til sommerdage
- Nye flotte akustik gulve m. kork underlag.
- Døre og vinduer fra 2008
- Fjernvarme unit fra 2021
- Tæt på hverdagens fornødenheder
- Børnevenligt område
- Carport m. el fremført.

1. sal rummer:

- Tre regulære og rummelige soveværelser
- Flot badeværelse med gulvvarme og god bruseniche
- Møblerbar repos med mange anvendelsesmuligheder

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: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025

Velkommen til Georginehaven – et lyst og indbydende rækkehus med en rolig og ugeneret beliggenhed.

Her får du en bolig, der ikke blot tilbyder gode indendørs rammer, men også adgang til skønne fællesfaciliteter og et trygt nærmiljø. Georginehaven er en del af den velfungerende grundejerforening Boesagerparken, hvor fællesskabet trives med hyggelige arrangementer som fastelavn og havedage. Derudover er der adgang til legeplads, fællesparkering og grønne friarealer – ideelt til børnefamilier eller dem, der bare nyder det grønne liv.

Boligen byder på:

Lys og indbydende entré

Pænt gæstetoilet m. vindue!

Funktionelt køkken i åben forbindelse med hyggelig opholdsstue

Skøn, solrig sydvest vendt have med overdækket træterrasse – perfekt til sommerdage

Nye flotte akustik gulve m. kork underlag.

Døre og vinduer fra 2008

Fjernvarme unit fra 2021

Tæt på hverdagens fornødenheder

Børnevenligt område

Carport

1. sal rummer:

-Tre regulære og rummelige soveværelser

Flot badeværelse med gulvvarme og god bruseniche

Møblerbar repos med mange anvendelsesmuligheder

Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025



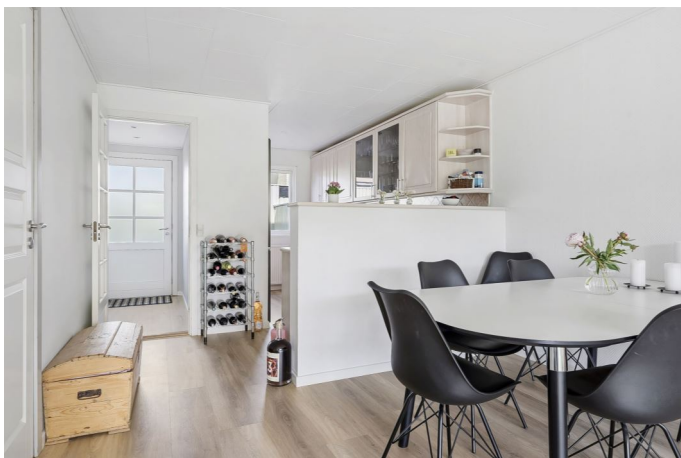
Stue



Stue



Terrasse



Køkken alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025



Stue



Entre



Toilet



Repos



Værelse



Værelse

Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025



Værelse



Badeværelse



Altan



Facade



Facade



Facade

Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025

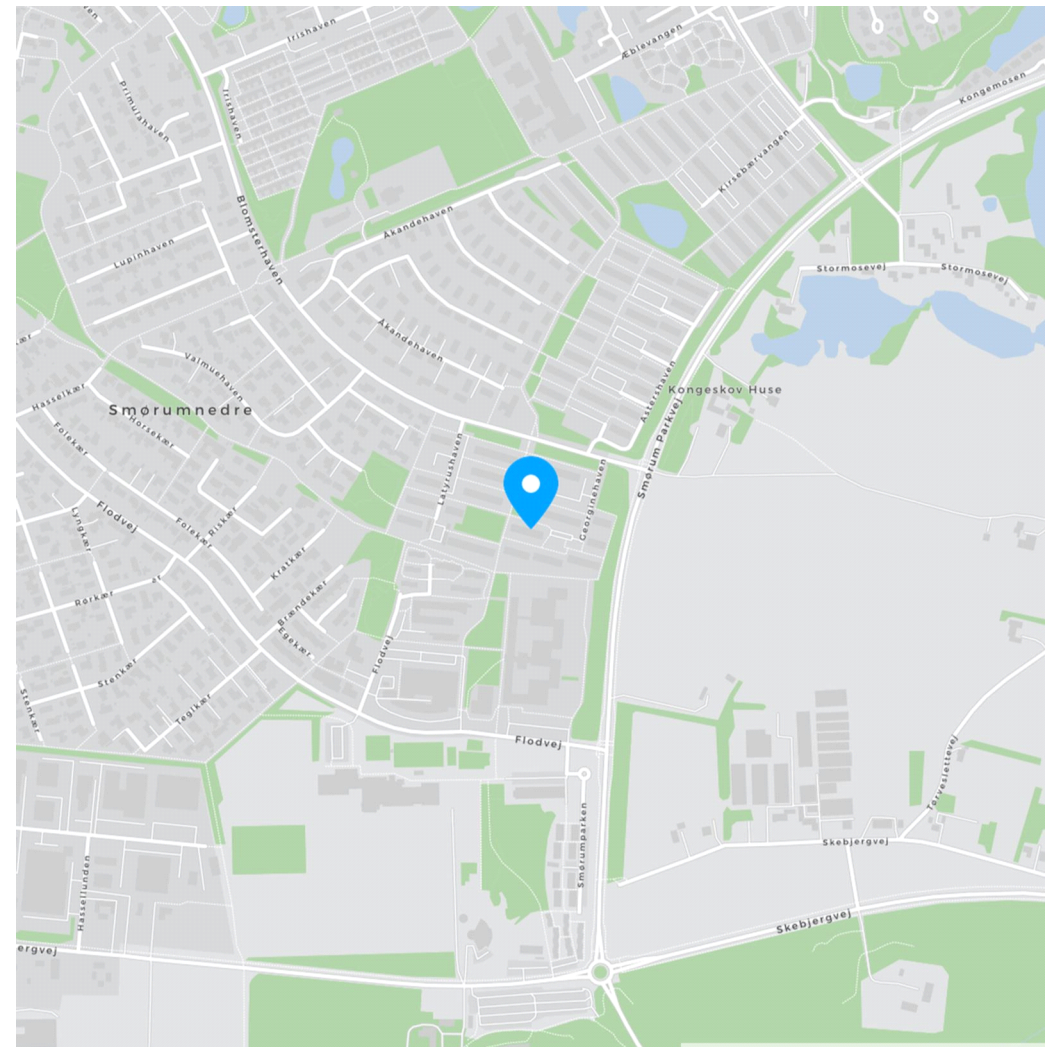
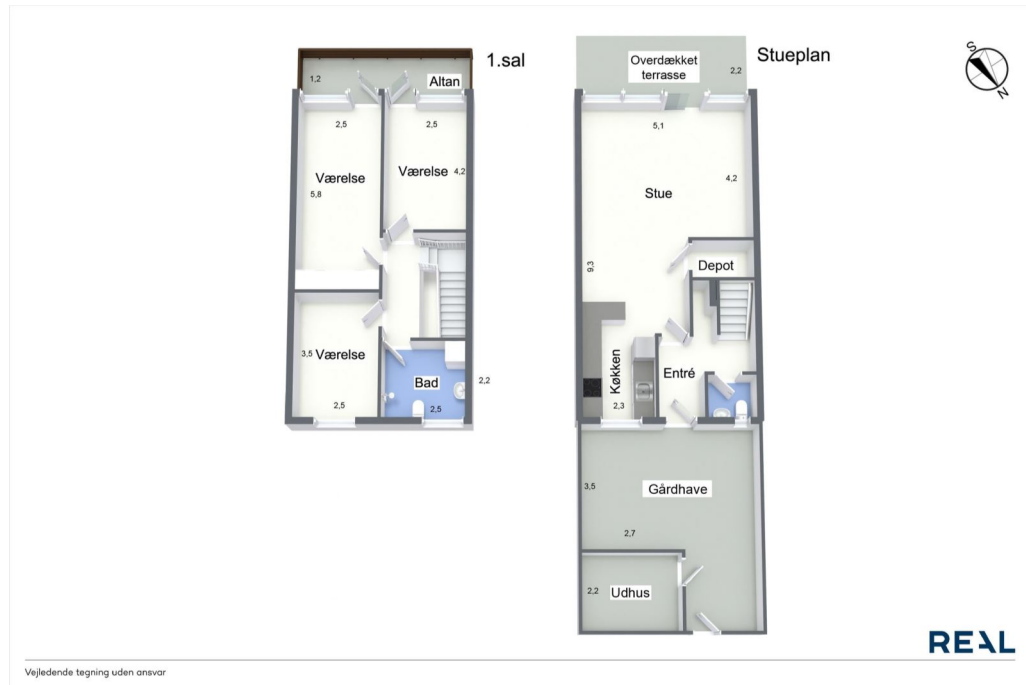


Udenomsarealer

Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025





Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	9 li Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2144593
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.888.000 kr.
Grundværdi:	1.671.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.310.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.336.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	140 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	53 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 052601

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.06.1972 lbnr. 11343-06 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 6_Z_378

Nr. 2 lyst d. 28.09.1972 lbnr. 18953-06-S0001 Tillægstekst Dok om udstykning og
grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6_Z_378

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening - Boesagerparken v/Daniel Hvid Troelsen Kassere Karen
Dupont Jensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 28.09.1972

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: (2000). Elkøgeplade keramisk: Gram (2018). Køle/fryseskab: Whirlpool (2021). Opvaskemaskine: Siemens (2016).
Kombi vaskemaskine og tørretumbler: AEG (2019)
skabe i soveværelse medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 210,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2023, 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 28.09.1972 kr. 1.000,-

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.



Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.783	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	11.764	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.470
Husforsikring	kr.	4.692	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	3.525.320
Grundejerforening	kr.	5.900	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.	73			
Ejerudgift i alt 1 år		38.354			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.193 md./ 230.317 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.336 md./ 184.030 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 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: 30.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Georginehaven 72, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425090
Ejerudgift/md.: kr. 3.196

Dato: 30.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.192.972	2.192.972	2.226.887	DKK	5	162.441	28,50	5,60			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