



**REAL**

## Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>109</b>
Kontant	<b>4.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.205</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>146</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **23426071**

**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: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026



### Eftertaget enderækkehus i Latyrushaven

Velkommen til Latyrshaven 49

I det populære Latyrushaven udbydes nu dette renoverede enderækkehus

- Boligen fremstår flot og indbydende
- Nyere tag fra 2012
- Hulfursisoleret
- Overdækket træterasse
- Direkte adgang til byens stisystemer
- Tæt på hverdagens fornødenheder

### 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: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026

---

### **Sjældent udbudt enderækkehus i flot stand i Latyrushaven**

Huset indeholder:

Lys og indbydende entre med god plads til opbevaring af overtøj og sko, herfra adgang til stue samt renoveret gæstetoilet. Køkken fra HTH med masser af bordplads og integreret Quooker. Stuen fremstår indbydende med bla. nyt stort vinduesparti og gulve, og med gode indretningsmuligheder, hvor der blandt andet er god plads til spisebords- og sofaarrangement. Fra stuen er der udgang til den lækre overdækkede terrasse, samt en privat og vedligeholdelsesvenlig sydvendt have.

1. sal:

Åben repos. Tre gode soveværelser med dejligt lysindfald, hvoraf to har udgang til en dejlig sydvendt altan. Ydermere er der stort badeværelse med bruseniche samt vaskemaskine og tørretumbler.

Endvidere:

Skur og en hyggelig lukket gårdhave.

Latyrushaven er et fredeligt boligområde tæt på blandt andet Boesagerskolen, Balsmoseskolen, daginstitutioner, Smørum Idrætspark, Smørum Centret og offentlig transport i form af flere busruter, hvor der bla. er direkte forbindelse til Ballerup Ny skole i Måløv, samt kort afstand til Måløv st.

Latyrushaven 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.

Alt i alt henvender Latyrushaven 49 sig perfekt til børnefamilien, som ønsker at være centralt placeret, men i rolige omgivelser. Lyder dette som noget for dig og din familie? Så kontakt os for fremvisning

- Boligen fremstår flot og velholdt
- Nyere tag fra 2012
- Flot overdækket træterrasse
- Direkte adgang til Smørum's lukkede stisystem
- Tilhørende brugsret til Carport



Adresse: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026





Adresse: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026





Adresse: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026

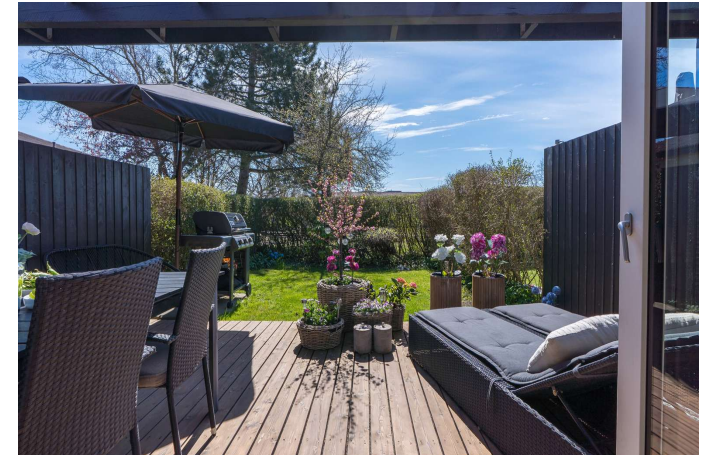




Adresse: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026





Adresse: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026







Adresse: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 90b Smørumnedre By, Smørum  
BFE-nr.: 2144664  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.795.000  
Grundværdi: 1.579.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.236.000  
Grundlag for grundskyld: 1.263.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 146 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 109 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 7 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: 22.06.1972 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 2: 28.09.1972 - Dok om udstykning og grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

**Planer**

Kommuneplan B2-12 - boligområde øst  
Lokalplan 052601 - 05.26.01 - Latyrus- og Georginehaven - boligområde

Tilbehør:

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

Emhætte (2019), Kogeplade (Point, 2025, Induktion), Ovn (Grundig, 2026), Køleskab (AEG, 2022), Opvaskemaskine (Siemens, 2019), Vaskemaskine (Grundig, 2025), Tørretumbler (Samsung, 2022), Fryser (Bosch, 2019), Vinkøleskab (Thermex, 2019), Quooker (Integreret)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia 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.: 10.600 Forbrug: 10 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug varme - kr. 5.226

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.404	Kontantpris	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	11.116	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	5.900	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	37	I alt	kr.	4.432.721
Husforsikring	kr.	6.226			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 38.459			

**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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.897 md. / 286.762 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.138 md. / 229.657 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: 08.04.2026  
 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: 01.07.2025 - 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: Latyrushaven 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426071  
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.504.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 452.000

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Grundejerforening**

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

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 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.