



REAL

Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	106
Kontant	4.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.843	Grund m ²	140
Byggeår	1973	Energimærke	A2010

Sagsnr. **23426148**

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: Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026



Flot og indflytningsklart rækkehus, istandsat i 2023, med gåafstand til alle hverdagens fornødenheder

5 gode grunde til at se nærmere på dette skønne rækkehus:

- Renoveret i 2023
- Mulighed for hurtig overtagelse
- Børnevenligt område
- 3 gode soveværelser
- Privat sydvest vendt terrasse

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 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026

Velkommen til dette dejlige og velbeliggende rækkehus i det attraktive Georginehaven. Ejendommen ligger centralt placeret i Smørum med kort afstand til Smørum Centret, Smørum Idrætspark, skole og børneinstitution samt Måløv st. Grundet Smørums gode stisystemer er det muligt at nå det hele inden for få minutter uden at skulle krydse en vej. København C kan nås på ca. 30 min. Huset ligger i øvrigt bogstavelig talt, blot et stenkast fra den store fælles legeplads.

Ejendommen er i 2023 blevet gennemgående renoveret næsten fra top til stå, så den fremstår rigtig flot og indbydende med de moderne og lækre materiale valg.

Huset byder dig velkommen ved en lys entre, med adgang via dør til lækkert køkken-alrum på venstre hånd. Køkken-alrummet, der med sine lyse elementer og rummelighed, giver en let og indbydende indtryk ved første øjekast. Køkken er der installeret gulvvarme.

Opholdsstuen som er en del af køkken-alrummet, fremstår dejlig lys og åben som byder på gode indretningsmuligheder.

Fra opholdsstuen er der udgang til dejlig sydvendt overdækket træterrasse og den hyggelige aflukkede have.

I stueplan er der endvidere pænt gæstetoilet med klinker og et nyere etableret vaskeskab.

1. sal indretter sig med rummelig repos med indbygningsskab og adgang til ejendommens tre soveværelser. Alle værelser fremtræder meget indbydende, i gode størrelser og lette at indrette. To af værelserne har endda udgang til altan.

Ejendommens badeværelse er med super lækre løsninger såsom unidrain, store klinker og lyse elementer.

på første salen finder du også en loftlem, med mulighed for god plads til opmagasinering.

Ejendommen har desuden hyggelig gårdhave med nyere etableret overdækning over det fulde areal samt praktisk skur i forhaven, der i øvrigt er isoleret.

Et rækkehus helt oplagt for børnefamilien, hvor der er mulighed for deltagelse i fællesarrangementer som fastelavn, havedage mv. Alt i alt et skønt rækkehus, lige til at flytte ind i og med en virkelig attraktiv og spændende planløsning for børnefamilien.

Adresse: Georginehaven 22, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

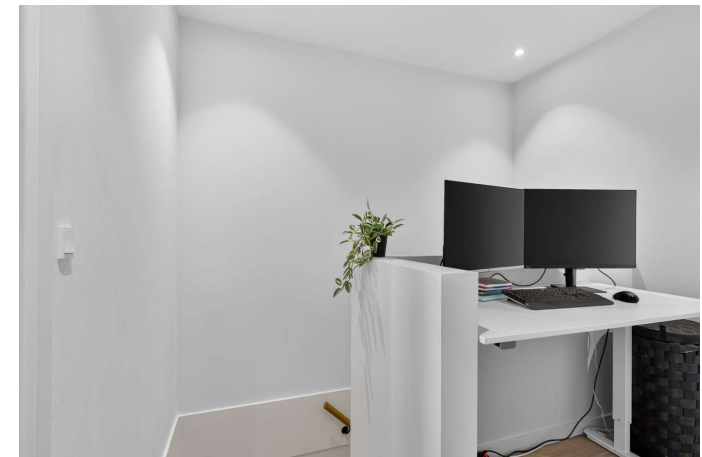
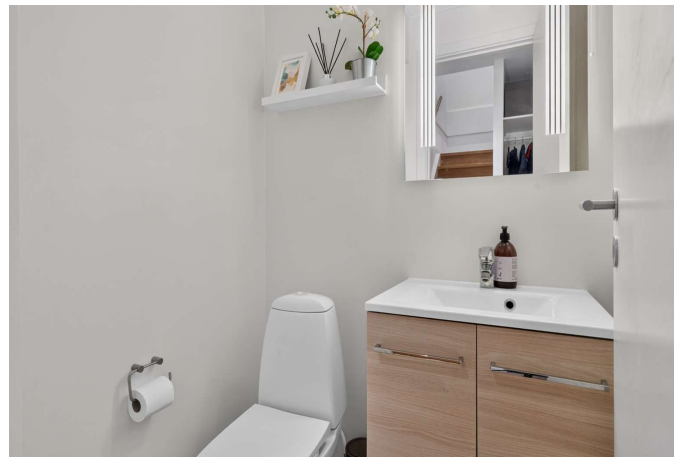
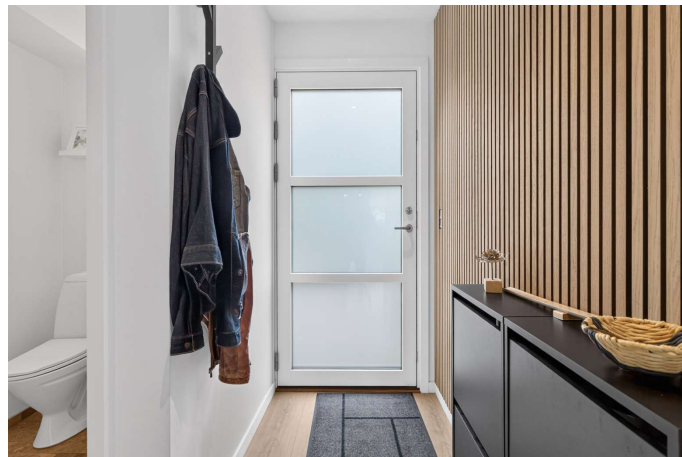
Dato: 31.07.2026



Adresse: Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

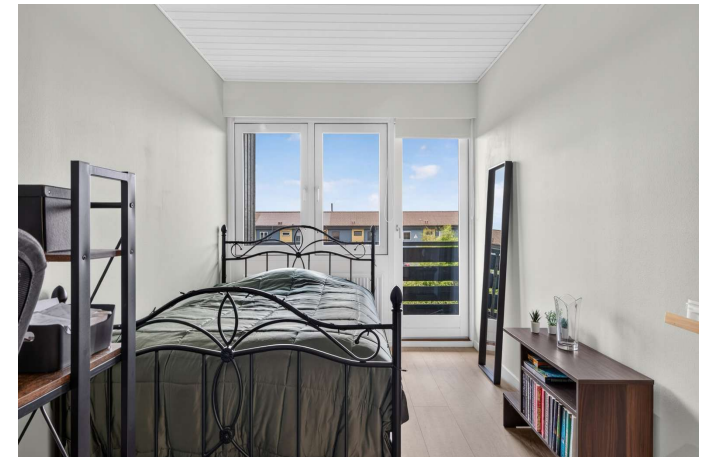
Dato: 31.07.2026



Adresse: Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026



Adresse: Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026



Adresse: Georginehaven 22, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026



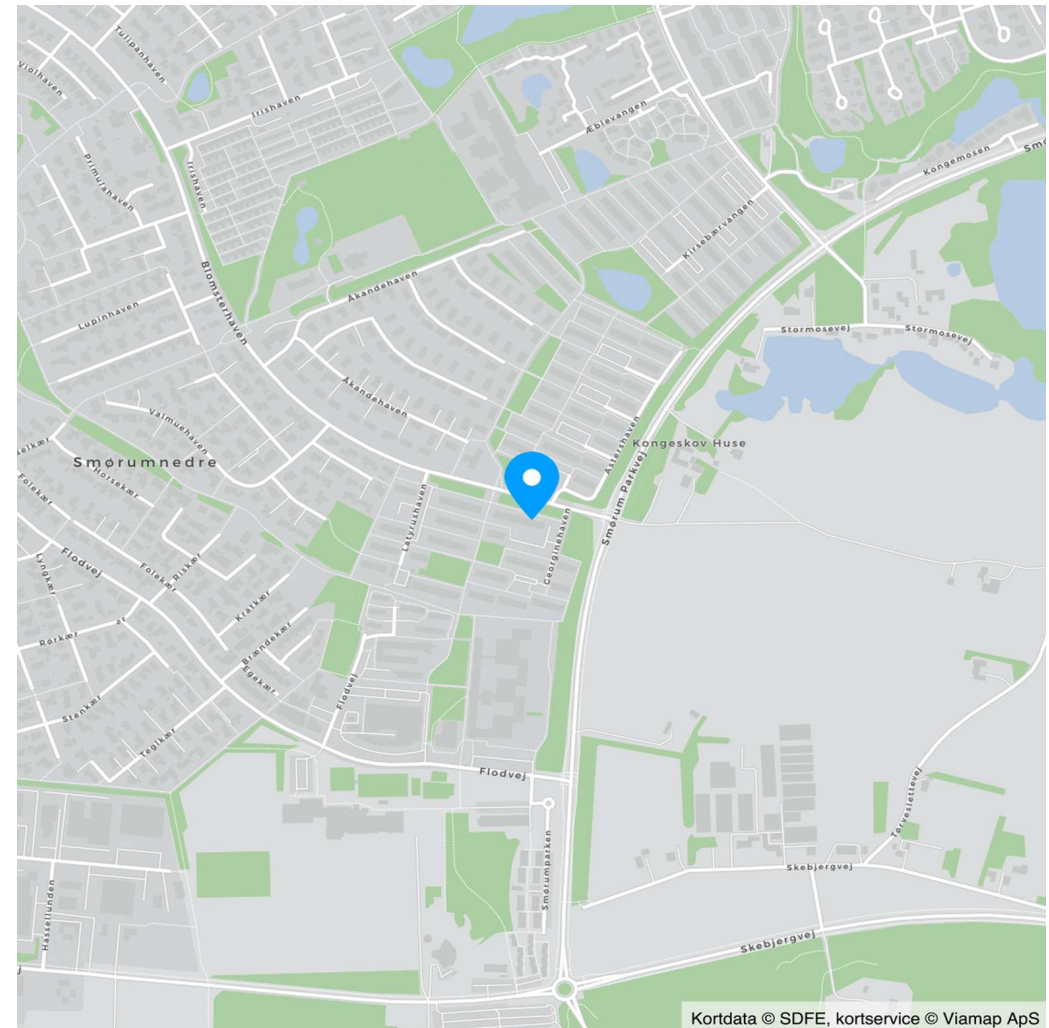
Adresse: Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026



Plantegning





Adresse: Georginehaven 22, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 9mh Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2144618
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.665.000
Grundværdi: 1.513.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.132.000
Grundlag for grundskyld: 1.210.400

Arealer**

Grundareal: 140 m²
Boligareal i alt: 106 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 7 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Blomberg), Emhætte (Eico), Ovn (AEG), Kogeplade (Induktion), Vinkøleskab, Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.529 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.873	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	10.652	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	2.450	I alt	kr.	4.632.096
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	5.595			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.120			

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.049 md. / 300.588 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.061 md. / 240.734 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: 09.07.2026

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: Georginehaven 22, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026

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. 2.042.000
Nr. 5: hovedstol kr. 22.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening - Boesagerparken v/Daniel Hvid Troelsen Kassere Karen Dupont Jensen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

*****Områdeklassificeret**

BYZONE - Frase:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

UDEN for BYZONE - Frase:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet i henhold til XXXXs(angivelse af kommunens navn) hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

*****Sikkerhed grundejerforening**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende xx.xx.xxxx kr. xxx,-

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt.



Adresse: Georginehaven 22, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 23426148
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 31.07.2026

Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen 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 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.