



REAL

Latyrushaven 20, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	106
Kontantpris	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.354	Grund m2	140
Byggear	1973	Energimærke	B

Sagsnr. **23425087**

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: Latyrushaven 20, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025



Beskrivelse:

Velholdt rækkehus i Latyrushaven

- Delvist åbent køkken med gulvvarme og godt med skabsplads
- Flot lyst gæstetoilet med gulvvarme
- Stor stue med udgang til lukket overdækket terrasse og haven
- Rummelig entre
- Repoes med skabsplads
- 3 store værelser hvor 2 af dem har udgang til altan
- Badeværelse med gulvvarme samt bruseniche og vaskesøjle

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 20, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025

Her udbydes eftertragte rækkehus i Latyrushaven .

Ejendommen er beliggende som i Latyrushaven, der med sin rolige beliggenhed giver de helt optimale rammer for børnefamilien i mange, mange år.

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.

Ejendommen indeholder

Lys og rummelig entre. Herfra adgang til den store vinkelstue i åben forbindelse til det lyse invite køkken, der med sine lyse elementer giver en let og indbydende indtryk ved første øjekast. Fra stuen er der udgang til en lukket overdækket terrasse og haven. I stueplan endvidere renoveret gæstetoilet. 1. sal indrettes sig med rummeligt repos med skabsplads og adgang til ejendommens 3 soveværelser, hvor 2 af dem har udgang til sydvendt altan. Ejendommens badeværelse er holdt i lyse klinker med bruseniche og vaskesøjle.

Til ejendommen hører dejlig overdækket gårdhave og udhus.

Alt i alt et hyggeligt rækkehus med en eftertragtet planløsning.

- De fleste vinduer er løbende blevet udskiftet
- Hyggelig gårdhave
- Sydvendt have og altan
- Direkte til stisystemerne
- Central beliggenhed nær Smørum C
- Kun 25 min. fra København C

Adresse: Latyrushaven 20, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Latyrushaven 20, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025



Stue



Udestue



Udestue



Have



Entre



Entre

Adresse: Latyrushaven 20, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025



Toilet



Repos



Værelse



Værelse



Altan



Værelse

Adresse: Latyrushaven 20, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025



Badeværelse



Badeværelse



Facade



Udenomsarealer



Facade

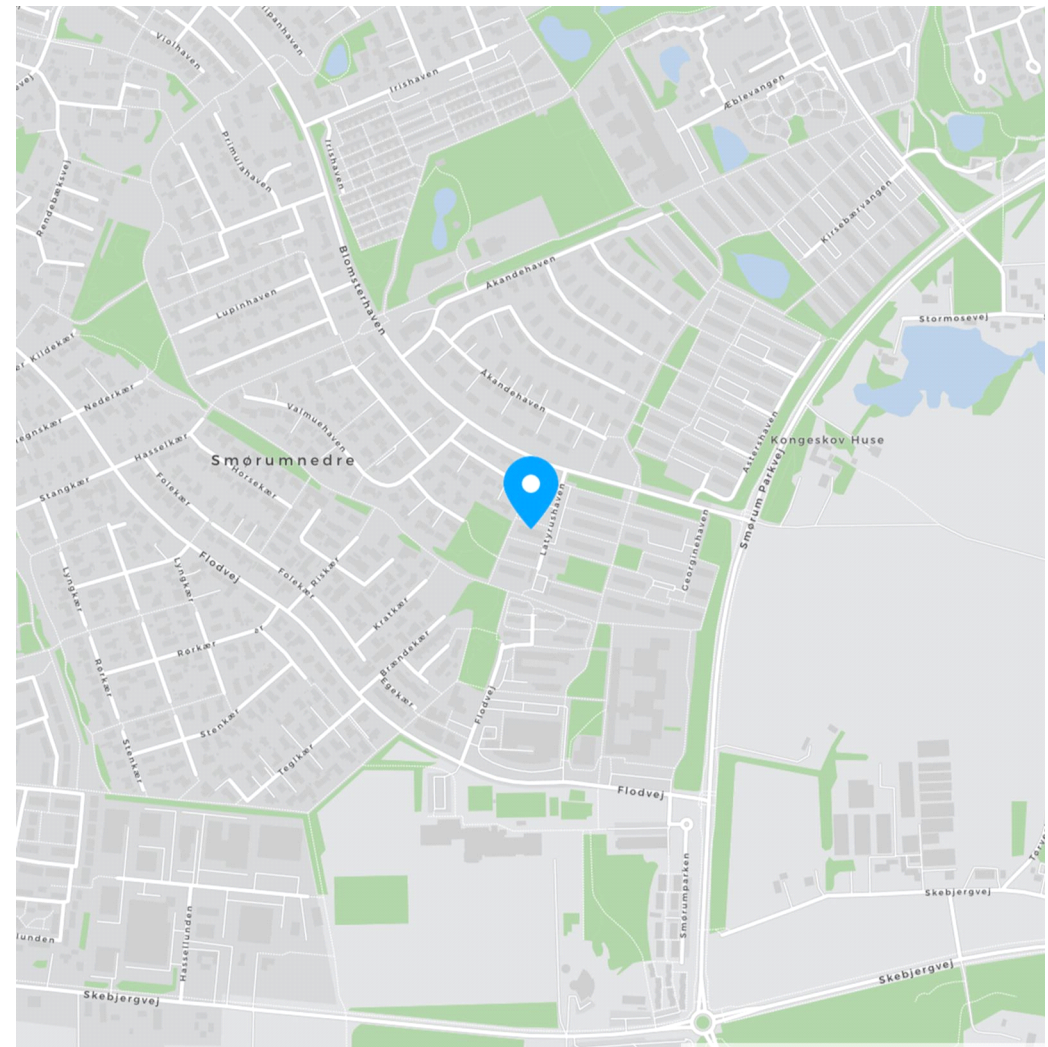


Facade

Adresse: Latyrushaven 20, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025



Adresse: Latyrushaven 20, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	9 pn Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2144701
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.937.000 kr.
Grundværdi:	1.709.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.349.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.367.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Point (2024), Induktions kogeplade: Grundig (2024), Indbygningsovn: Grundig (2024), Køle/fryseskab: Miele (2008),
Opvaskemaskine: AEG (2022), Vaskemaskine: Miele (2022), Tørretumbler: AEG (2020).
Skabe i køkken, badeværelse og inbygningsskab i soveværelse medfølger også.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Latyrushaven 20, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.300 Forbrug: 8,03 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Latyrushaven 20, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.983	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	12.031	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	6.114	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	3.425.909
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		40.244			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.662 md./ 223.949 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.912 md./ 178.942 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: 14.07.2025
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: Latyrushaven 20, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23425087
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 15.07.2025

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
Nordea kredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.660.563	1.660.563	1.227.469	DKK	0,5	79.451	24,50	3,71			Nej	
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	402.996	402.996	401.826	DKK	4	26.952	29,00	4,93			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

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 ejendomsskatteformen. 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 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