



REAL

Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	106
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.046	Grund m2	140
Byggear	1973	Energimærke	B

Sagsnr. **23425096**

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 43, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025



Beskrivelse:

Boligen byder på:

- Lys og indbydende entré
- Pænt opdateret gæstetoilet
- Funktionelt køkken i åben forbindelse med en hyggelig opholdsstue
- Skøn, solrig sydvest vendt have med elektrisk markise & træterrasse – perfekt til sommerdage
- Flotte originale gulve.
- Løbende opdaterede vinduer
- Nyere Fjernvarme unit
- Tæt på hverdagens fornødenheder
- Børnevenligt område
- Ny malet carport

1. sal rummer:

- Tre regulære og rummelige soveværelser
- Flot badeværelse med 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: Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025

Velkommen til Latyrushaven – 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.

Huset er beliggende med direkte adgang til Smørums fantastiske stisystem, som er koblet sådan sammen, at man stort set kan komme rundt over alt, uden at skulle krydse en trafikeret vej. Det er ikke det eneste der gør denne placering, perfekt for børnefamilien. Der er nemlig kun få hundrede meter til Boesagerskolen, ligesom børnehave og vuggestue findes 200 meter væk.

Ligeledes gåafstand til Smørum Centret med flere gode handlemuligheder herunder sushirestaurant, pizzeria, bager, grønthandler og fitnesscenter. Derudover kort afstand til Smørum Idrætscenter, ligesom Smørum Golfklub er lige rundt om hjørnet.

For pendleren er placeringen også ideel. Bussen stopper lige udenfor døren og går både til Ballerup st. og Måløv st. Er man mere til at gå eller cykle, er der 1,8 km. til Måløv st.

Adresse: Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025



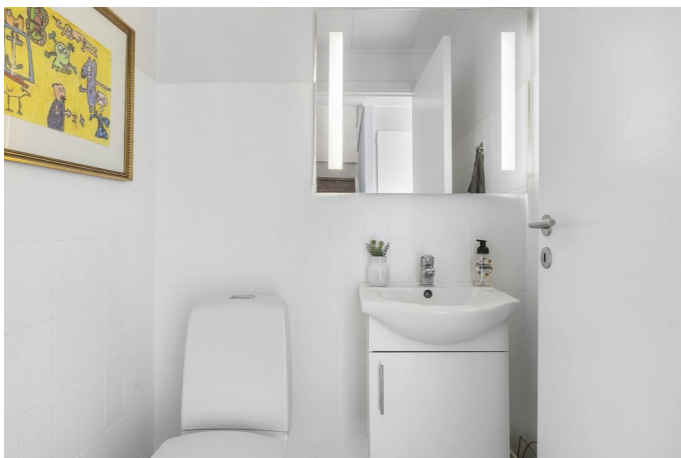
Køkken



Stue



Entre



Toilet



Repos



Værelse

Adresse: Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Altan



Udsigt

Adresse: Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025



Terrasse



Have



Facade

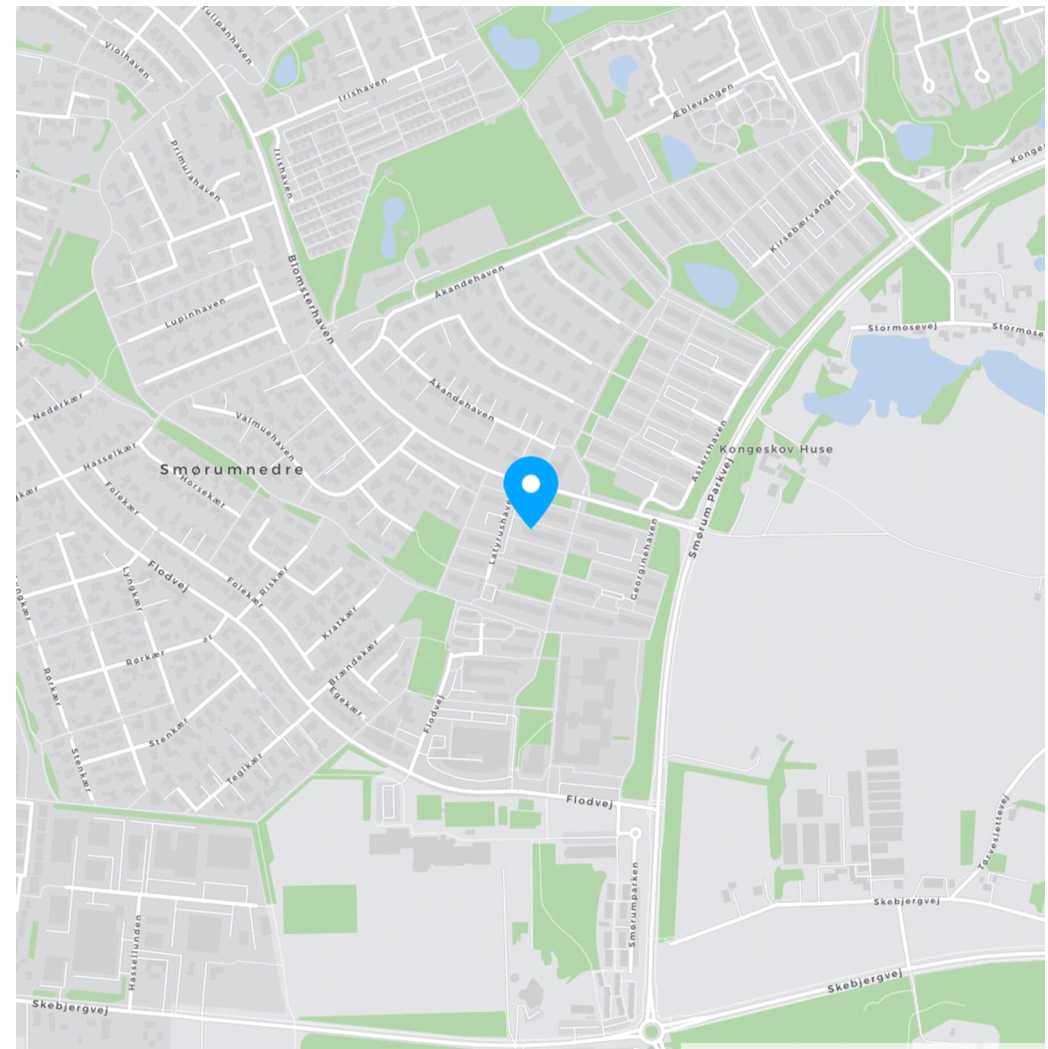


Facade

Adresse: Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025



Adresse: Latyrushaven 43, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	9 nh Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.:	2144644
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	140 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	7 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Latyrus- og Georginehaven - boligområde

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.678.000 kr.
Grundværdi:	1.523.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.142.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.218.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(Bosch), Elinduktionskogeplade(NEFF); Indbygningsovn(Bosch), Køle/Fryseskab(Bosch),
Opvaskemaskine(Blomberg,2019), Vaskemaskine(Samsung,2019)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.721 Forbrug: 10,54 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Latyrushaven 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.926	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	10.722	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.470
Husforsikring	kr.	4.789	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		36.552			

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 18.919 md./ 227.030 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.141 md./ 181.696 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: 25.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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 43, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425096
Ejerudgift/md.: kr. 3.046

Dato: 25.08.2025

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:

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/1% Obligationslån	Obligationslån	1.212.516	1.212.516	980.311	DKK	1	63.183	24,25	3,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.

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