



REAL

Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	106
Kontantpris	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.123	Grund m2	140
Byggear	1973	Energimærke	A2010

Sagsnr. **23425141**

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 16, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Centralt beliggende og indbydende rækkehus i børnevenlige omgivelser

Rækkehuset indeholder:

- Rummelig Entre
- Flot gæstetoilet
- Køkken i åben forbindelse med opholdsstue
- Opholdsstue med udgang til have
- Fyrrum

1. sal:

- Tre rigtig gode soveværelser
- Altan med udgang fra to af værelserne
- Stort badeværelse med bruseniche og vaske faciliteter
- Repos med indbygget skabsvæg

Herudover skøn ugenret have med overdækket terrasse samt hyggelig flisebelagt gårdhave.

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 16, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025

Velkommen til Georginehaven 16.

Vi har nu fornøjelsen af at præsentere dette indbydende rækkehus i det attraktive og centralt placeret Georginehaven. Huset har gåafstand til alle hverdagens fornødenheder, såsom to folkeskoler, børnehave og vuggestue, Idrætshallen, Biblioteket, Smørum Golfcenter samt Smørum centret.

Georginehaven er en del af grundejerforeningen Boesagerparken. Her er mulighed for deltagelse i fællesarrangementer som fastelavn, havedage mv.. Ligeledes kan man gøre brug for foreningens mange fællesarealer som legeplads, fællesparkering, samt grønne friarealer.

Huset fremstår pænt og velholdt. Energivinduer fra 2016. Gæstetoiletet er istandsat. Køkkenet fremstår i åben forbindelse med opholdsstuen, hvilket udnytter rummet helt optimalt og rummets sociale sammenhæng med stuen dermed er i top.

Taget er udskiftet i 2004.
Brugsret til carport

Et rækkehus helt oplagt for både børnefamilien, men også seniorparret, der ønsker mindre vedligeholdelse i hus og have!

- Ejendommen fremtræder flot og velholdt
- Hyggelig gårdhave
- Skøn baghave, ligeledes med fuld flisebelægning
- Direkte adgang til byens stisystemer
- Beliggende i et "smørhul" i børnevenlige omgivelser
- Tæt på skole og børneinstitutioner

Adresse: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

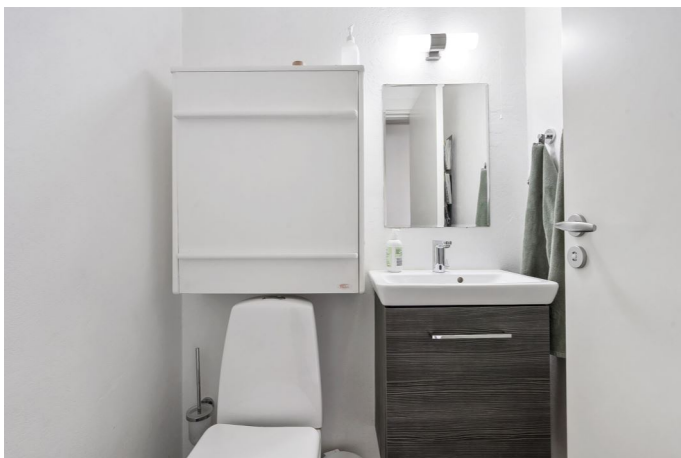
Dato: 05.12.2025



Adresse: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025



Adresse: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025



Adresse: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025



Adresse: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025



Adresse: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	9 ml Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2144621
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	140 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
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:

Lokalplan nr. 052601

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:	2.663.000 kr.
Grundværdi:	1.512.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.130.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.209.600 kr.

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: IKEA (2010), Kogeplade: (2016), Indbygningsovn: (2016), Køle/fryseskab: Samsung (2018), Opvaskemaskine: Bosch (2017)

Hårde hvidevarer som ikke medfølger: Tørretumbler, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.800 Forbrug: 6,62 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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.865	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	10.644	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.929
Husforsikring	kr.	6.247	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	3.728.979
Grundejerforening	kr.	5.500	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.	80			
Ejerudgift i alt 1 år		37.479			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.469 md./ 233.631 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.761 md./ 189.136 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: 05.12.2025
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: Georginehaven 16, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 23425141
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 05.12.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.864.634	1.864.634	1.840.943	DKK	1	93.397	27,00	3,01			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