



REAL

Latyrushaven 47, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
4.495.000
3.158
1973

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

109
4
146
C

Sagsnr. **23426198**

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: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026



Ejendommen byder på

- Attraktivt enderækkehus i populært og børnevenligt kvarter
- Tag udskiftet i 2023
- Skøn sydvendt altan med udskiftede døre
- Fuldt overdækket gårdhave
- Elektroniske markiser ved stuen + terrassen
- Loftrum til opbevaring
- fungerende privat ladeboks installation, hvor der er trukket strøm fra egen eltavle!

Derudover er der

- Udskiftet badeværelsesvindue + gulvvarme
- Køkken med opdaterede låger fra 2023
- Nærhed til skoler, institutioner og indkøb
- Gode stisystemer og kort afstand til Smørums fritidstilbud

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 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026

Velkommen til Latyrushaven 47, et skønt og velholdt enderækkehus med en attraktiv placering i et af områdets eftertragtede og børnevenlige kvarterer. Her får I en dejlig bolig, hvor en god beliggenhed, funktionelle rammer og flere nyere forbedringer går hånd i hånd. Et oplagt hjem til både børnefamilien og parret, der ønsker en tryk og overskuelig hverdag med plads til at nyde livet.

Som enderækkehus har boligen den attraktive fordel, at I kun har nabo til den ene side. Det giver en dejlig fornemmelse af luft omkring boligen og gør ejendommen ekstra interessant for jer, der drømmer om rækkehuslivet, men samtidig gerne vil have lidt ekstra privatliv.

Boligen fremstår pæn og velholdt, og der er gennem de senere år foretaget flere gode forbedringer. Blandt andet er taget udskiftet i 2023, hvilket er en væsentlig opdatering af ejendommen. Samme år blev køkkenet frisket op med nye låger, der giver rummet et mere tidssvarende udtryk.

Badeværelset har gulvvarme som bidrager med en behagelig varme fra klinkerne, vinduet på badeværelset er ligeledes udskiftet. Derudover er begge døre, der fører ud til boligens dejlige sydvendte altan, blevet udskiftet. Altanen er et skønt ekstra uderum, hvor solens stråler kan nydes, og hvor der er rig mulighed for at indrette sig med et hyggeligt cafésæt. Ved altanen til det største af de to sydvendte værelser er der desuden installeret en elektrisk markise, som giver mulighed for behagelig skygge på de varme sommerdage. En tilsvarende elektrisk markise er monteret ved udgangen fra stuen, så I også her nemt kan skærme af for solen og skabe et behageligt uderum.

En anden praktisk detalje ved ejendommen er den fuldt overdækkede gårdhave, som giver ekstra gode muligheder for opbevaring i hverdagen. Her kan cykler, barnevogn og andre hverdagsting stå godt beskyttet mod vind og vejr, samtidig med at gårdhaven fungerer som et praktisk og anvendeligt uderum året rundt. Det er netop sådan nogle funktionelle løsninger, der gør hverdagen lidt nemmere.

Til ejendommen hører desuden carport med en fungerende privat ladeboks, hvor strømmen er trukket fra boligens egen eltavle. En praktisk og fremtidssikret detalje, som gør hverdagen lidt lettere for familien med elbil. Ønsker man at benytte OK som udbyder, er der mulighed for at overtage den nuværende ladeboks.

Beliggenheden er bestemt også værd at fremhæve. Latyrushaven er et attraktivt og familievenligt område, hvor de rolige omgivelser danner en rigtig god ramme om hverdagen. Her er der gode muligheder for at skabe et trygt familieliv, og netop kombinationen af et enderækkehus, en eftertragtet beliggenhed og de mange praktiske kvaliteter gør ejendommen til noget særligt.

Latyrushaven 47 er kort sagt et rigtig dejligt hjem for jer, der søger et velholdt enderækkehus med gode forbedringer, sydvendt altan og en attraktiv beliggenhed i et børnevenligt kvarter. Her er rammerne på plads til mange gode år fremover.

Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026



Entrée



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Altan

Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026



Udsigt



Repos



Badeværelse



Badeværelse



Toilet



Terrasse

Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026



Terrasse



Facade



Facade



Gårdhave



Gårdhave



Facade

Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026



Udenomsarealer

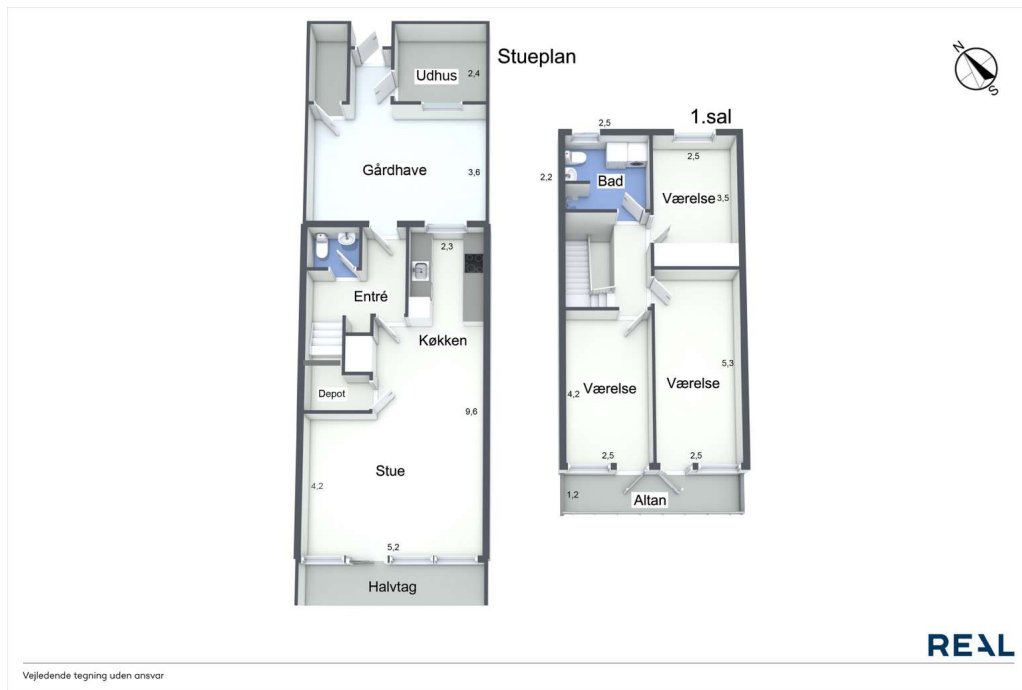


Udenomsarealer

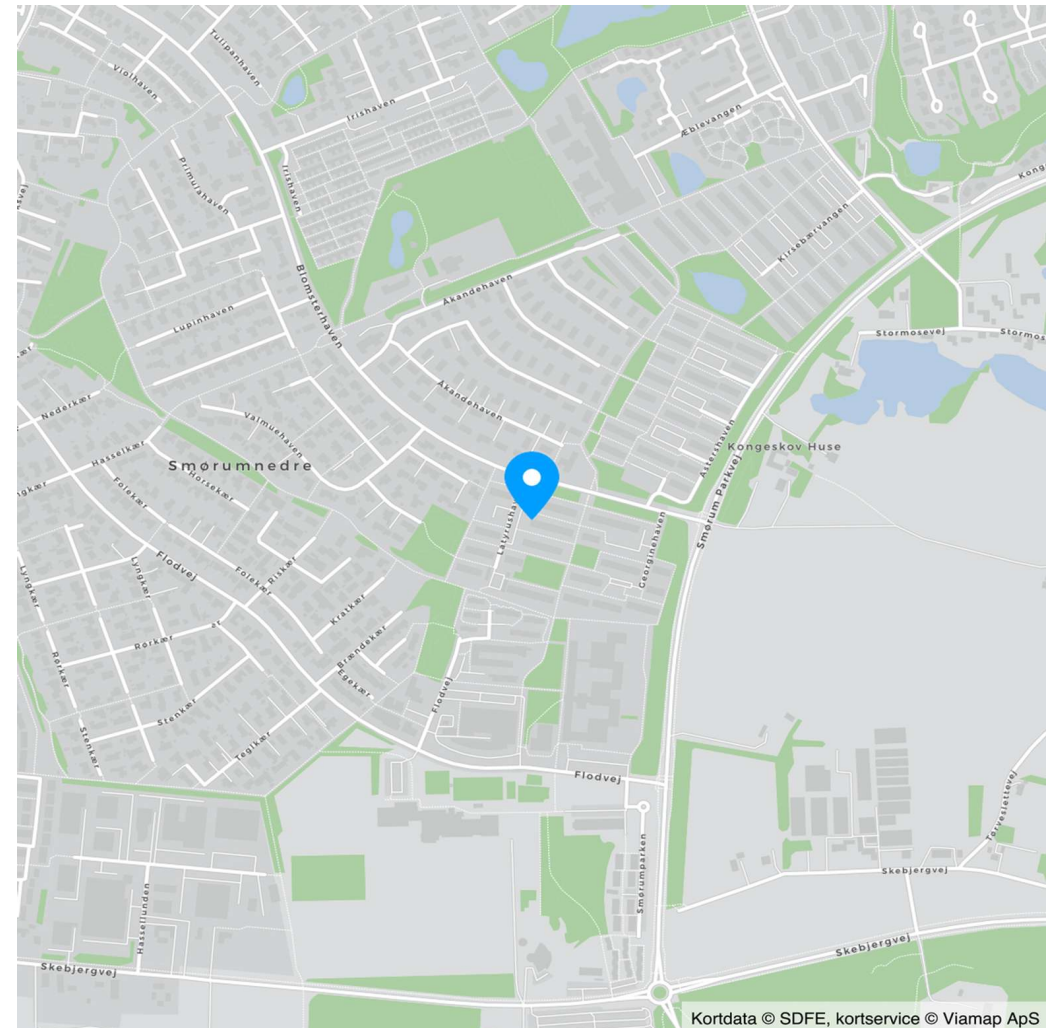
Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026



Plantegning





Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 9nf Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2144642
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.737.000
Grundværdi: 1.539.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.189.600
Grundlag for grundskyld: 1.231.200

Arealer**

Grundareal: 146 m²
Boligareal i alt: 109 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

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 (Ecoline, 2023), Kogeplade (Voss, 2023), Køle/fryseskab (Electrolux, 2021), Opvaskemaskine (Siemens, 2014), Vaskemaskine (Blomberg, 2022), Tørretumbler (Electrolux, 2020), El ladestander medfølger ikke i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.200 Forbrug: 13 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug kr. 4.990

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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Latyrushaven 47, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.167	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	10.835	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	5.900	I alt	kr.	4.531.350
Rottebekæmpelse	kr.	37			
Husforsikring	kr.	6.179			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.894			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.366 md. / 316.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.748 md. / 248.972 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Latyrushaven 47, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 23426198
Ejerudgift/md.: kr. 3.158

Dato: 27.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.659.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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 ejendoms-mægler eller køber fast ejendom.