



## Georginehaven 2, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>109</b>
Kontant	<b>4.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.095</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>146</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **23426025**

---

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

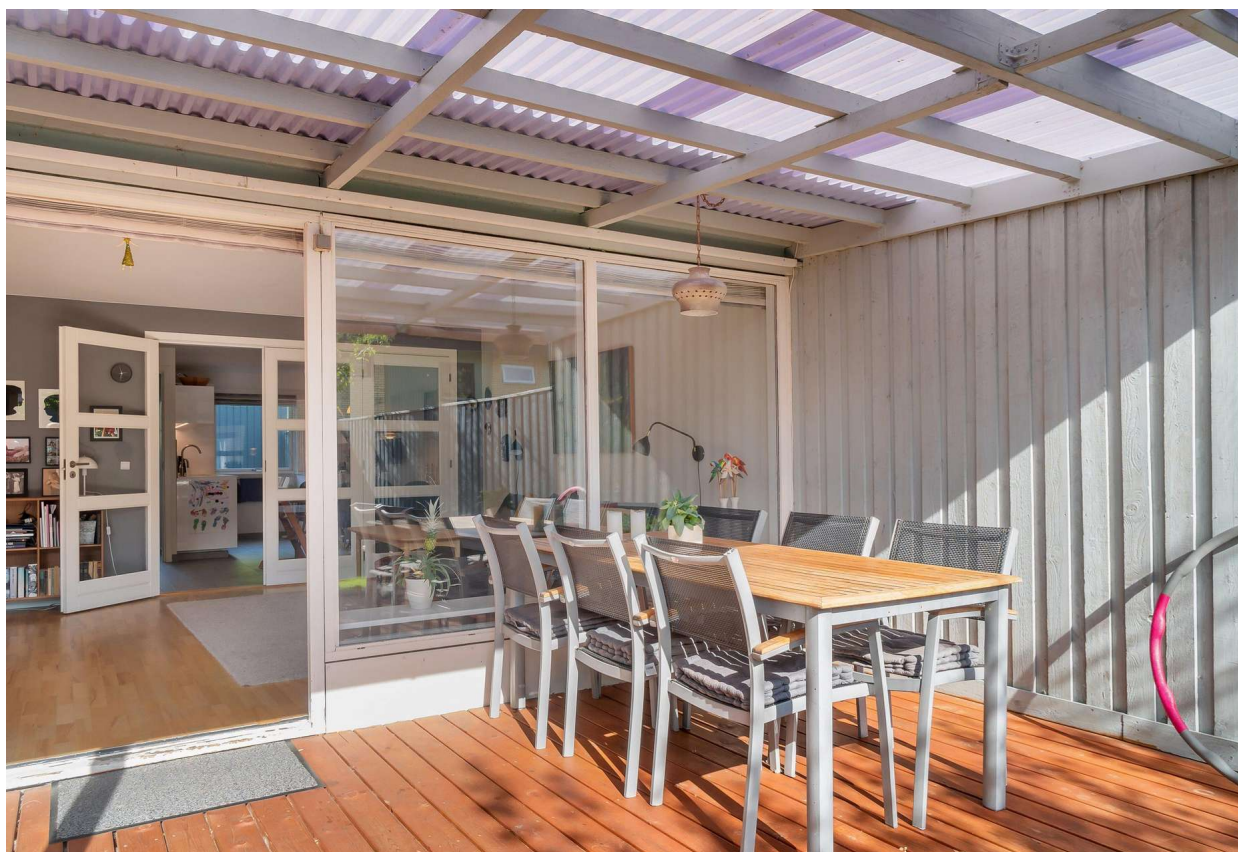
## Salgsopstilling

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 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026



### Huset indeholder:

- Skøn gårdhave med nyere etableret overdækning på det fulde areal
- Klinkebelagt entré
- Gæstetoilet i samme flot klinker og med nyere vaskeskab
- Lyst køkken-alrum i pæne hvide elementer og med en elegant hvid bordplade
- Gulvvarme i entre og køkken
- Opholdsstue med stort vinduesparti og udgang til lækker delvis overdækket træterrasse

### 1. sal:

- Flot badeværelse med bruseniche og gulvvarme
- Tre gode soveværelser, hvoraf to af dem har udgang til altan
- Stort lofttrum med gode opbevaringsmuligheder

Herudover isoleret skur samt en hyggelig aflukket baghave, med skønt æbletræ og direkte udgang.

### 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 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026

---

**Flot og indflytningsklart enderækkehus, gennemistandsat i 2015, med gåafstand til alle hverdagens fornødenheder**

Velkommen til dette dejlige og velbeliggende enderækkehus 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 Smørumns 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 2015 blevet gennemgående renoveret, så den fremstår flot og indbydende.

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

Opholdsstuen som er adskilt fra køkken-alrum med foldedøre i glas, fremstår på den måde både lys og åben, ligesom stuen 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 samme flotte klinker som på stueplan, med separat og stor bruseniche og ikke mindst med gulvvarme.

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 enderækkehus, lige til at flytte ind i og med en virkelig attraktiv og spændende planløsning for børnefamilien.

Adresse: Georginehaven 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026

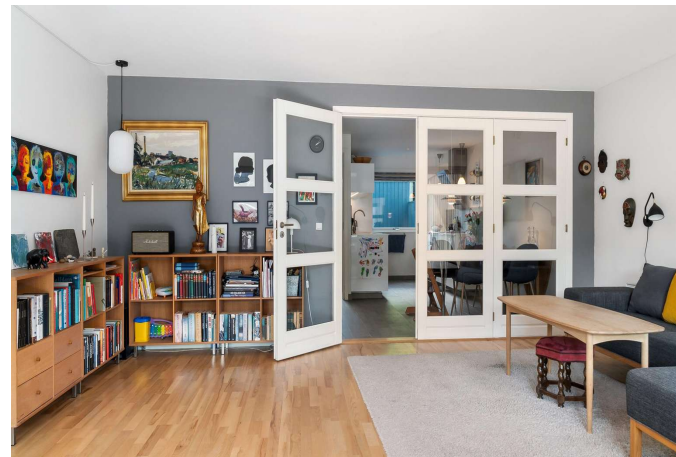




Adresse: Georginehaven 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

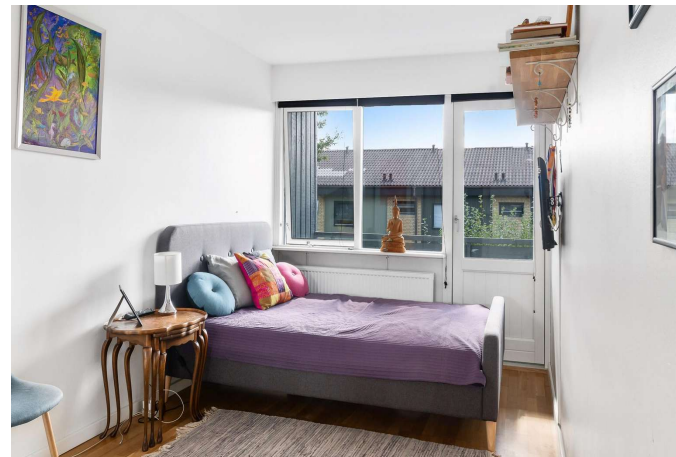
Dato: 25.05.2026



Adresse: Georginehaven 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026

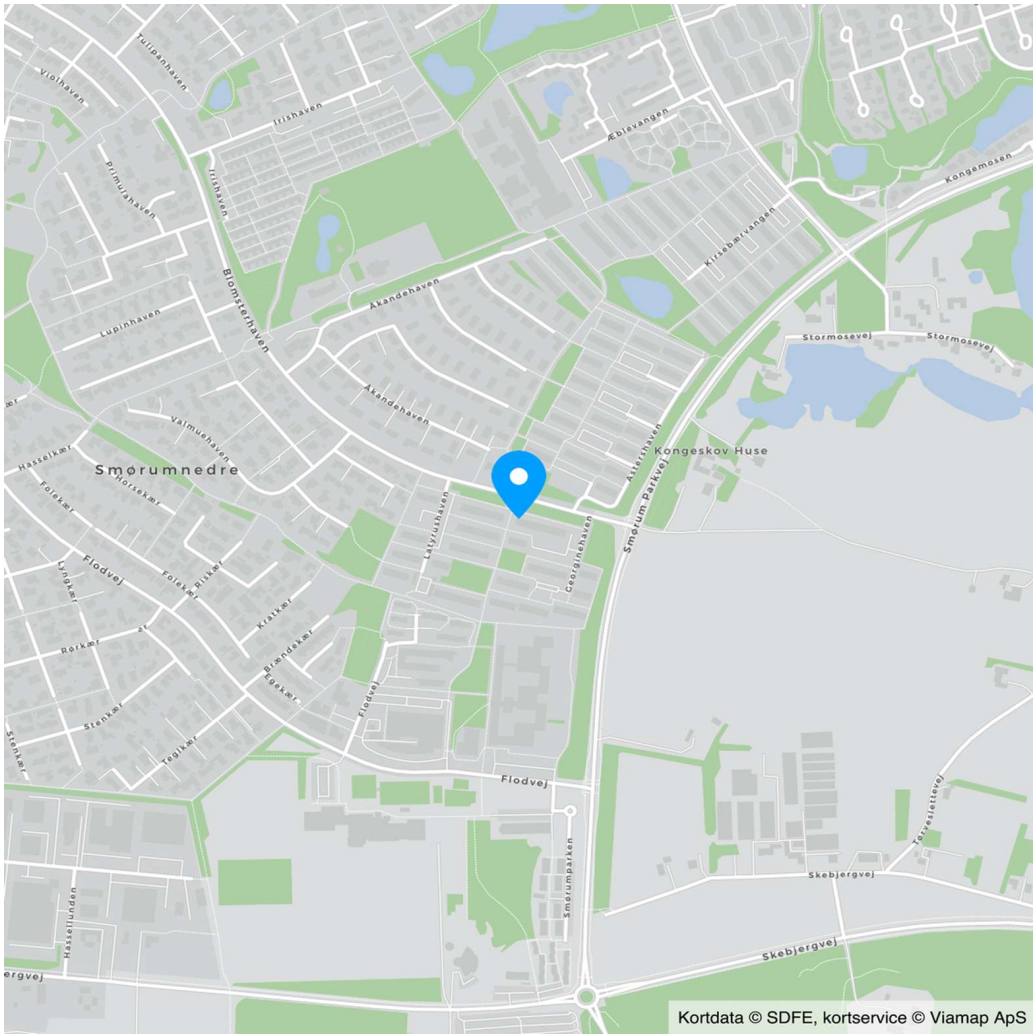
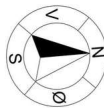
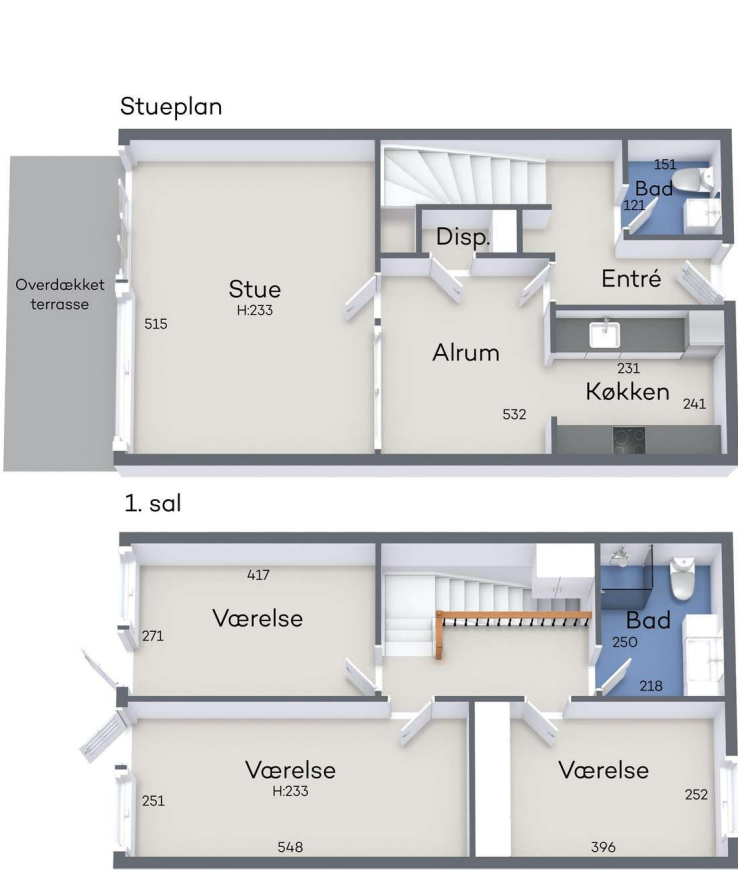




Adresse: Georginehaven 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Georginehaven 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	9ms Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2144628
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.701.000
Grundværdi:	1.515.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.160.800
Grundlag for grundskyld:	1.212.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	146 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	109 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Georginehaven 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police foreligger ikke - Dækning er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.100 Forbrug: 11 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Georginehaven 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Grundejerforening  
Rottebekæmpelse (anslået)  
Forsikring

kr. 11.020  
kr. 10.666  
kr. 4.500  
kr. 5.900  
kr. 50  
kr. 5.000

Pr. år

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed  
I alt

kr. 4.395.000  
kr. 28.250  
kr. 7.500  
kr. 1.825  
kr. 4.432.575

Ejerudgift i alt 1. år kr. 37.136

**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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.116 md. / 289.387 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.315 md. / 231.777 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: 30.04.2026

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 2, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23426025  
Ejerudgift/md.: kr. 3.095

Dato: 25.05.2026

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. 2.459.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 538.000

**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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 erhvervsjendomme 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.