



**REAL**

## Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum

|             |                  |             |              |
|-------------|------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m2    | <b>85</b>    |
| Kontantpris | <b>3.495.000</b> | Værelser    | <b>3</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.581</b>     | Grund m2    | <b>117</b>   |
| Byggear     | <b>1989</b>      | Energimærke | <b>A2010</b> |

Sagsnr. **23425103**

---

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025



### Beskrivelse:

#### Moderniseret rækkehus indeholder:

- Entre med trappe til 1. sal
- Gæstetoilet med vaskesøjle
- Lækkert åbent køkken
- Rummelig stue med udgang til overdækket terrasse og haven

#### 1. sal:

- Stort værelse, som pt er opdelt som kontor og børneværelse
- Stort soveværelse
- Badeværelse med bruseniche

### 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: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025

### **Moderniseret rækkehus i Nøddelunden - med egen indkørsel**

Vælger man at bosætte sig i Nøddelunden, er man tæt på stort set det hele. Her er gåafstand til børneinstitution samt Netto. De gode stisystemer i Smørum, fører dig ligeledes hurtigt ned til Boesagerskolen, Smørum Centret, hvor der findes indkøb, pizzeria, bager, frisør og meget mere. Ved siden af Centret findes Smørums Idrætspark, som har et hav af sportsfaciliteter, ligeledes er Smørum Golfklub også tæt på. Nøddelunden er et familievenligt område med grønne områder, legepladser og meget mere.

Huset har over en årrække gennemgået en modernisering, som kan ses ved første øjekast. Der er blandt andet udskiftet vinduer i 2021. Køkken og gulve fra 2018, fjernvarme unit er udskiftet i 2024. Gæstetoilet i stueplan er etableret i 2018.

Rækkehuset har parkering på egen grund- til gæster er der parkeringsplads lige ved siden af huset, hvor der er gode parkeringsforhold. Der er ligeledes grønt område med legeplads til de små, lige ved huset.

Huset indeholder:

Entre med trappe op til 1. sal samt adgang til husets gæstetoilet og til køkkenet. Husets køkken er utrolig flot og tidløst, og her er god arbejdsplads samt plads til køkkengrejet. Fra køkkenet er der direkte adgang til den rummelige stue, som har et dejligt lysindfald. Herfra adgang til overdækket terrasse og haven

1. sal byder på et stort værelse som pt er opdelt i kontor og børneværelse, rummeligt soveværelse samt et stort badeværelse med bruseniche. Adgang til loftrum, med god plads til opbevaring.

### **Et hus der lige er til at flytte i!**

- Moderniseret rækkehus
- Gæstetoilet i stueplan fra 2018
- Parkering på egen grund
- Vinduer udskiftet i 2021
- Fjernvarme unit fra 2024
- Direkte adgang til Smørum stisystem

Adresse: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Have

Adresse: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025



Køkken



Køkken



Entre



Toilet



Repos



Værelse

Adresse: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Facade



Facade

Adresse: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025



Udenomsarealer



Loft

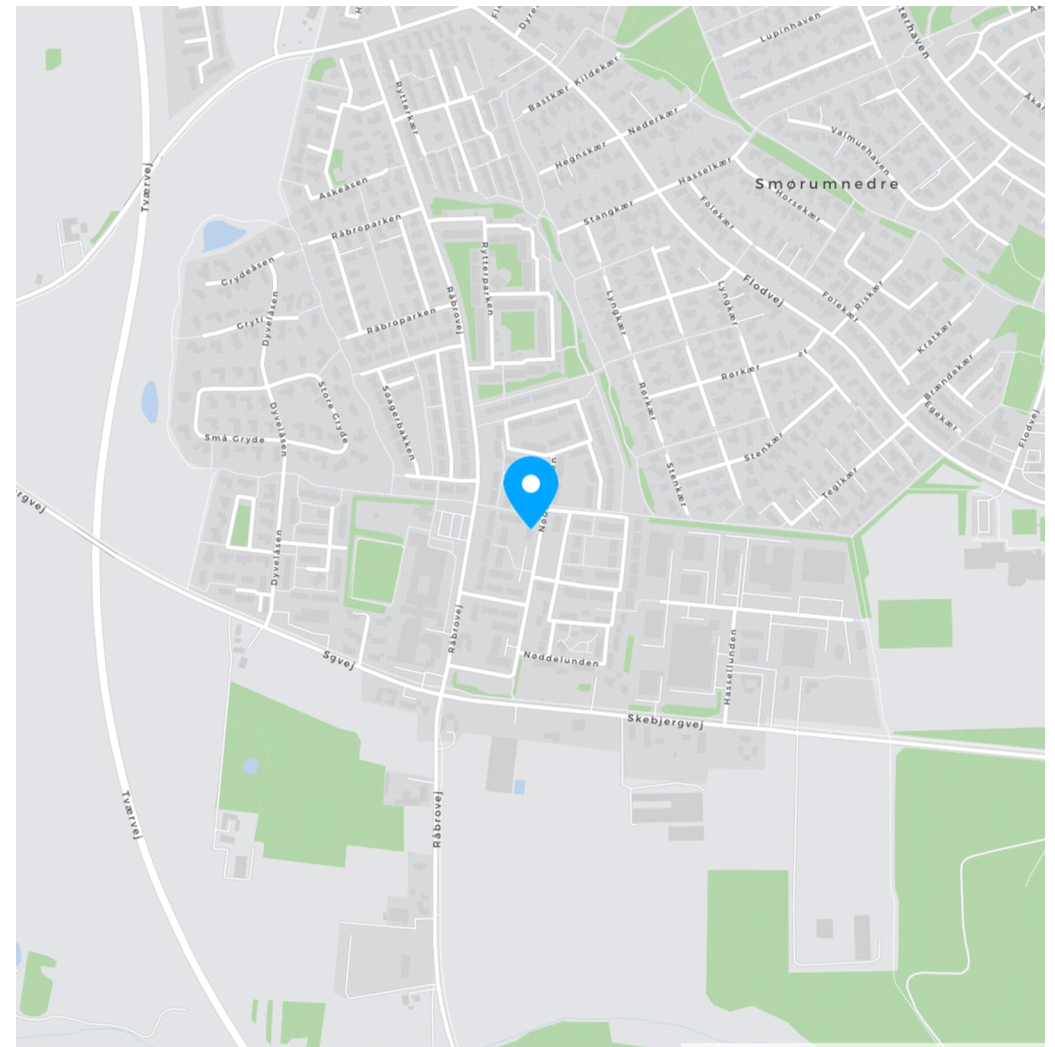


Facade

Adresse: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025





Adresse: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                             |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Egedal                               |
| Matr.nr.:           | 22 cb Smørumnære By, Smørum          |
| BFE-nr.:            | 2145387                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeanstaltion:    | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1989                                 |

##### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 117 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 85 m <sup>2</sup>  |

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Øvrige arealer: | 5 m <sup>2</sup> |
| Udhus:          |                  |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Lokalplan:**

Lokalplan nr. 050903

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2025

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 30.10.1989 lbnr. 18266-06-S0001 Anmærkning anm byrder Tillægstekst  
Dok om grundejerforening mv, samt om udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst  
pantstiftende. Filnavn: 6\_AG\_313

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.645.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.313.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.116.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.050.400 kr. |

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte, Induktions kogeplade, Indbygningsovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine,  
Vaskemaskine, Tørretumbler.  
Skabe i soveværelse mod vejen følger også med.  
Kummefryser i skur medfølger ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug: 5,47 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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret 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 30.10.1989 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: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 10.792 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld        | kr. | 9.244  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.644     |
| Husforsikring     | kr. | 3.810  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 22.850    |
| Renovation        | kr. | 4.557  | Indskud til grundejerforening    | kr. | 2.500     |
| Grundejerforening | kr. | 2.500  | I alt                            | kr. | 3.526.994 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 67     |                                  |     |           |

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.

Ejerudgift i alt 1 år

30.969

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 18.855 md./ 226.256 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.089 md./ 181.072 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: 25.09.2025  
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: Nøddelunden 138, Lille Smørum, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425103  
Ejerudgift/md.: kr. 2.581

Dato: 26.09.2025

**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 |
|------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Jyske Realkredit/1% Obligationslån | Obligationslån  | 902.728  | 902.728      | 712.310       | DKK              | 1                  | 47.630        | 24,00        | 3,86 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Nøddeparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 30.10.1989

Forhøjelse af sikkerhed: 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 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