



REAL

Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	74
Kontant	3.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.979	Grund m ²	215
Byggeår	1991	Energimærke	B

Sagsnr. **23426029**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnede / 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: Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026



Ejendommen indeholder:

- Rummelig entre og fordelingsgang
- Stor lys opholdsstue
- Køkken i lyse elementer i åben forbindelse med stue
- To gode soveværelser
- Badeværelse med bruseniche og vaskesøjle
- Stort lofttrum med gode opbevaringsmuligheder
- Rummelig have/terrasse, grundet placeringen som enderækkehus, flisebelagt hele vejen rundt
- Overdækket terrasse
- Indkørsel på egen grund
- Udhus

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 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026

Etplans enderækkehus med særdeles eftertragtet placering mod grønne arealer og med indkørsel på egen grund

Velholdt etplans enderækkehus med fantastisk beliggenhed i attraktive Nøddelunden!

Utrolig velbeliggende med gåafstand til Boesagerskolen og desuden kort afstand til alt i Smørum, såsom Smørum Centret, hvor der findes gode indkøbsmuligheder, pizzeria, frisør, bager og meget mere. Smørum Idrætspark og Smørum Golfklub er ligeledes tæt på. Super gode stistystemer, der nemt fører dig rundt i Smørum uden at krydse veje.

Ejendommen er beliggende ugeneret på blind vej i Nøddelunden, så man kan nyde total privatliv.

Måløv st. er kun en cykeltur væk og København C kan nås på under 30 minutter!

- Velholdt etplans enderækkehus med fremragende beliggenhed
- Parkering på egen grund
- Beliggende i roligt område
- Rigtig god grundejerforening
- Kort afstand til skole, institutioner, indkøb, off. transport mm.
- Under 30 minutter til København!

Ejendommen indeholder:

Lys og rummelig entre og fordelingsgang. Stor opholdsstue i åben forbindelse med køkken i lyse elementer. Her er god mulighed for indretning med både spisebords- og sofaarrangement. Fra stuen er der udgang til have fuldt belagt med fliser og skøn overdækket terrasse. Tilpas størrelse soveværelse med godt lysindfald. Der er yderligere et værelse. Stort badværelse med bruseniche, skabe og med plads til vaskesøjle.

Til ejendommen er der en skøn ugeneret flisebelagt have og overdækket terrasse, hvor der er rig mulighed for hygge med venner og familie i ro og mag.

Foran er der ligeledes anlagt med fliser og her plads til parkering på egen grund, hvorfor der også er mulighed for at etablere egen ladestander.

Grundejerforening:

Rækkehuset er beliggende i grundejerforeningen "Nøddeparken", som er en super forening med godt styr på alt. Foreningen henvender sig til både børnefamilier, såvel som de lidt ældre der ønsker at bo i roligt og ugeneret område. Der er desuden rigtig gode parkeringsforhold i dejlige omgivelser.

Adresse: Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026



Facade



Terrasse



Terrasse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026



Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken



Værelse

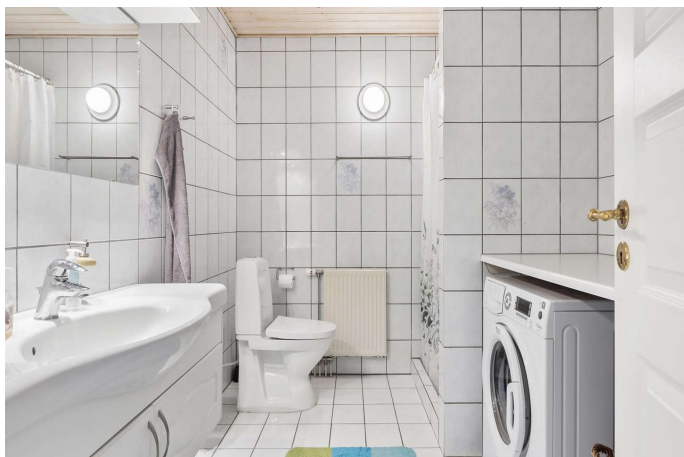


Værelse

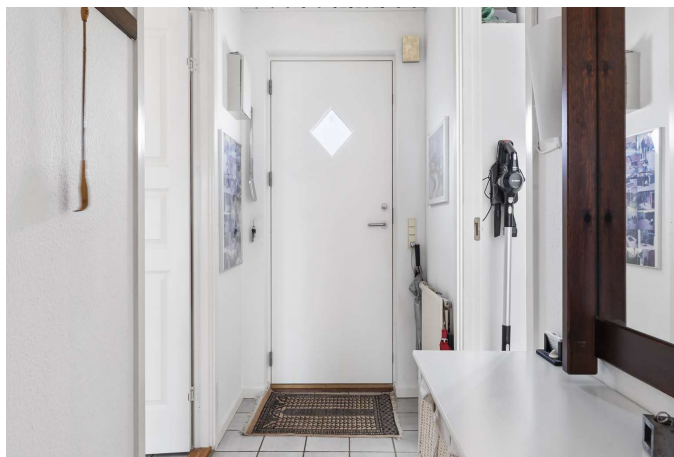
Adresse: Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026



Badeværelse

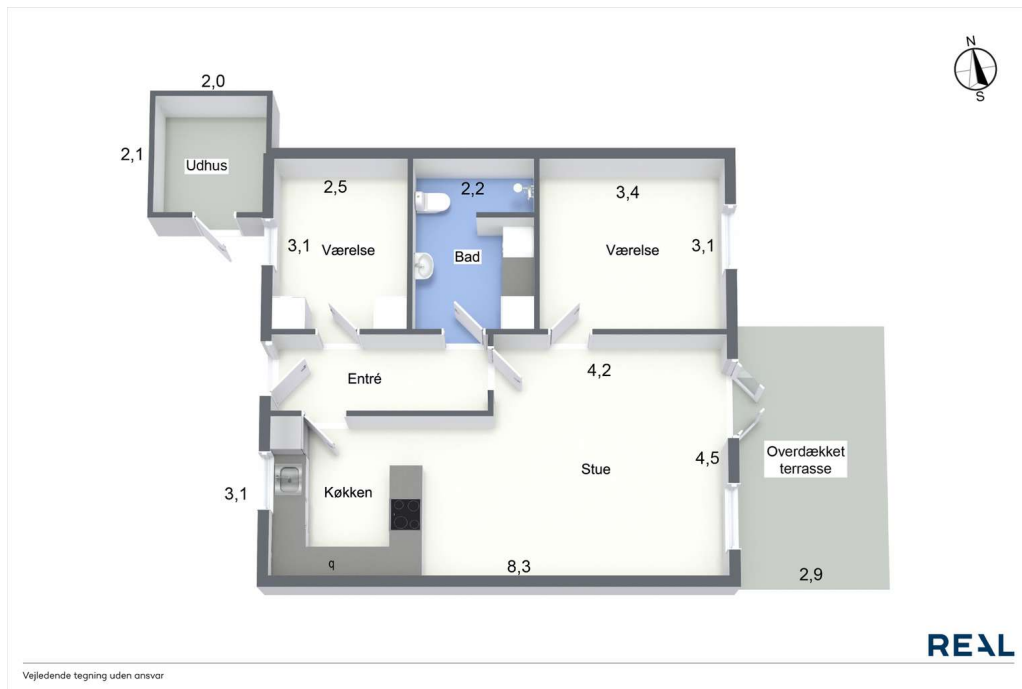


Entrance

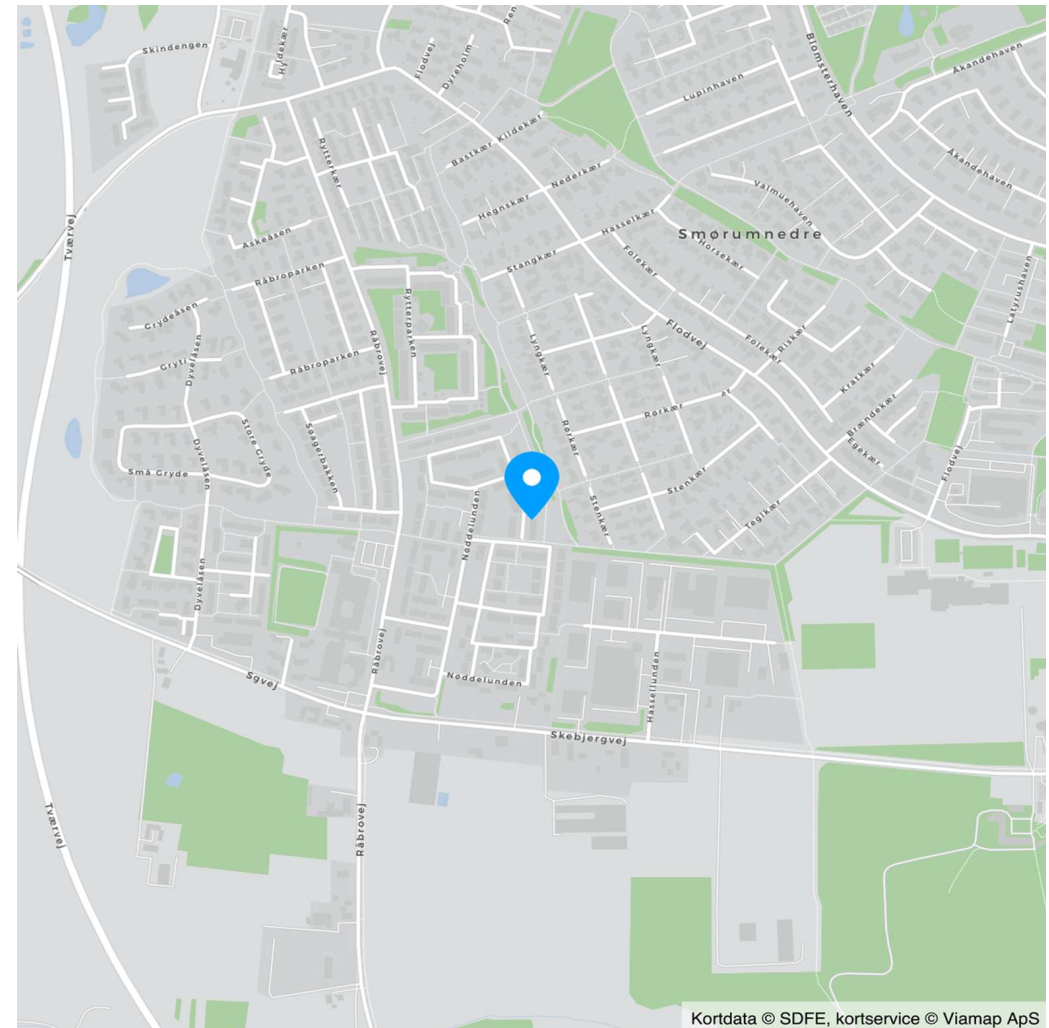
Adresse: Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026



Plantegning





Adresse: Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 21ce Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2145290
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.710.000
Grundværdi: 1.583.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.168.000
Grundlag for grundskyld: 1.266.400

Arealer**

Grundareal: 215 m²
Boligareal i alt: 74 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 5 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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

Ingen

Planer

Kommuneplan B2-57 - Nøddeparken
Lokalplan 050908 - 05.09.08 - Kærhavegård - boligområde

Tilbehør:

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

Emhætte, Induktions kogeplade (Voss), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Ariston), Ska-
be i begge værelser medfølger også

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.500 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Nøddelunden 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.057	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	11.144	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Grundejerforening	kr.	3.000	Indskud til grundejerforening	kr.	3.000
Rottebekæmpelse	kr.	50	I alt	kr.	3.225.649
Husforsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.751			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.861 md. / 202.332 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.645 md. / 163.734 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 342, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 23426029
Ejerudgift/md.: kr. 2.979

Dato: 17.03.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Nøddeparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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 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.