



REAL

Nøddelunden 64, Lille Smørum, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	94
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.782	Grund m2	107
Byggear	1989	Energimærke	B

Sagsnr. **23425125**

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: Nøddelunden 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025



Beskrivelse:

Ejendommen indeholder:

Stueplan:

- Entre indrettet med vaskefaciliteter i skabsarrangement og med trappe til 1. sal
- Stort åbent køkken
- Spise- og opholdsstue i åben forbindelse
- Udgang til lækker og solrig sydvestvendt træterrasse og have
- Flisebelagt forhave med skur

1. sal:

- Nydeligt istandsat brusebadeværelse
- Et lyst forældresoveværelse
- To gode børneværelser

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 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025

Lækkert moderniseret og indflytningsklart rækkehus i det attraktive Nøddelunden.

Boligen fremstår meget indbydende og er istandsat med en gennemgående "rød tråd" vedr. materialevalget, som giver et harmonisk og moderne udtryk, med bl.a. flot køkken og bad, samt fuldspartlet vægge og lofter påsat filt, samt lyse gulve. Herudover er ejendommens vinduer skiftet til energivinduer i 2022, dog ikke vindue over trappen.

Ejendommen indeholder:

Lys entre med mørkt klinkegulv og trappe til 1. sal. Entreen er indrettet med vaskefaciliteter under trappen, gemt inde i skabsarrangement. Ovenpå skabsarrangement er praktisk arbejdsplads på bordplade. Åbent køkken opført i hvide elementer og med træbordplade, som står i flot kontrast. Spise- og opholdsstue med udgang til lukket have, med lækker træterrasse. Opholdsstue, træterrasse og have, er placeret sydvestvendt og fremstår dermed både lyst og solrigt.

1 sal: Repos/fordelingsgang. Flot istandsat brusebadeværelse med gulvvarme og muret bruseniche. Forældresoveværelse. To børneværelser.

Område:

Vælger man at bosætte sig i Nøddelunden, er man tæt på stort set det hele. Her er cykelsti hele vejen til Boesagerskolen. Børneinstitution Regnbuen ligger 100 meter væk, ligesom Netto ligger meget tæt på huset. De gode stisystemer i Smørum fører dig ligeledes hurtigt ned til Smørum Centret, hvor der findes indkøb, Pizzeria, frisør og mv. Ved siden af Centret findes Smørums Idrætspark, som har et hav af sportsfaciliteter, ligeledes er Smørum Golfklub lige i nærheden. Nøddelunden er et familievenligt område med grønne områder, legepladser og meget andet.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Der er fibernet installeret.

- Moderniseret og indflytningsklart rækkehus
- Energivinduer fra 2022
- Lækkert køkken og badeværelse
- Attraktiv planløsning med tre separate soveværelser
- Træterrasse med elektrisk markise
- Skønt og børnevenligt område
- Ca. 25 minutter til KBH C.

Adresse: Nøddelunden 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025



Facade



Entre



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Nøddelunden 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025



Repos



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

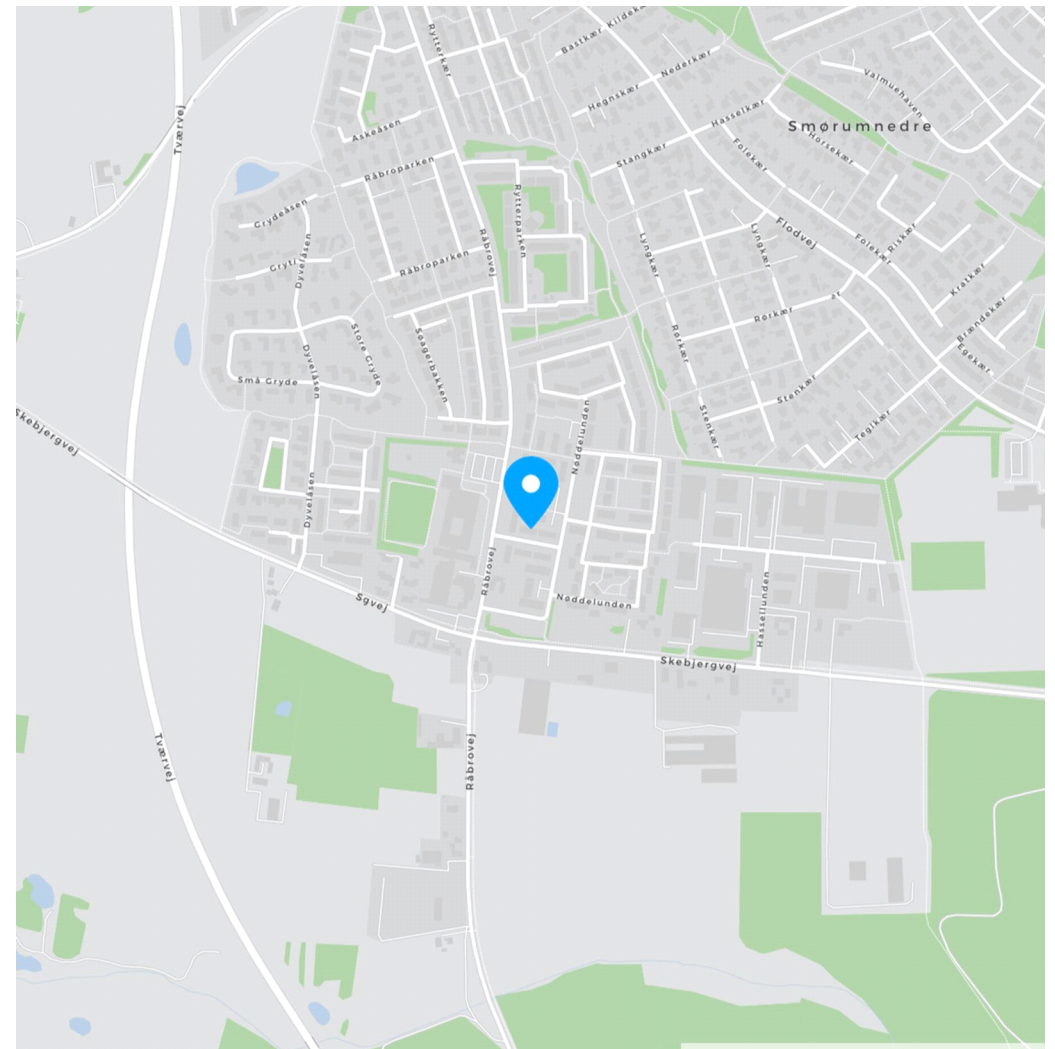


Udenomsarealer

Adresse: Nøddelunden 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025





Adresse: Nøddelunden 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	22 aq Smørumnære By, Smørum
BFE-nr.:	2145349
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1989

Arealer*

Grundareal:	107 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²

Øvrige arealer:	5 m ²
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:	2.668.000 kr.
Grundværdi:	1.282.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.134.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.025.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Gorenje, Induktions kogeplade: AEG (2022), Indbygningsovn: AEG (2022),
Køle/fryseskab: LG, Opvaskemaskine: Whirlpool, Vaskemaskine: Samsung, Tørretumbler: AEG
PAX-skabe medfølger ikke, men kan tilkøbes

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nøddelunden 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.516 Forbrug: 8,96 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2017, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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 sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 30.10.1989 kr. 5.000,-

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.



Adresse: Nøddelunden 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.885	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	9.025	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	6.342	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	3.524.603
Grundejerforening	kr.	2.500	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.	69			
Ejerudgift i alt 1 år		33.379			

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 18.531 md./ 222.371 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.987 md./ 179.850 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 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: 12.10.2025
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 64, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425125
Ejerudgift/md.: kr. 2.782

Dato: 12.10.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.283.754	2.334.782	2.303.714	DKK	1,37	121.820	26,75	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nøddeparken

Pligt til medlemskab: Ja

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

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