



REAL

Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	88
Kontant	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.602	Grund m ²	178
Byggeår	1989	Energimærke	C

Sagsnr. **23426139**

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: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026



Istandsæt og indflytningsklart étplansrækkehus med placering ud til grønt fællesareal

Ejendommen indeholder:

- Rummelig entre og fordelingsgang
- Stor lys opholdsstue
- Vordingborg køkken fra 2020 i åben forbindelse med stue
- Soveværelse
- Børneværelse/kontor med god skabsplads
- Badeværelse istandsat i 2019 med gulvvarme (el)
- Stort lofttrum med god opbevaringsplads
- Skøn vestvendt have med stor lækker træterrasse
- Forhave lige ud til hyggeligt grønt fællesareal
- Placering tæt på parkering, heriblandt de installerede ladestandere

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 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026

Velkommen til Nøddelunden 88 - Et dejligt étplansrækkehus med central beliggenhed i attraktive Nøddelunden og med lave ejerudgifter.

Vælger man at bosætte sig i Nøddelunden, er man tæt på stort set det hele. Her er gåafstand til børneinstitutioner 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 Smørum 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.

Måløv st. er kun en cykeltur væk og København C kan nås på under 25 minutter!

Huset ligger lige ved parkeringsplads med gode parkeringsforhold og hvor der ligeledes er etableret ladestandere. Der er ligeledes grønt område med legeplads til de små, lige ved huset.

Nøddelunden 88 er den største udgave af étplansrækkehusene i Nøddelunden og fremstår derfor meget rummelig. Huset har gennemgået en omfattende modernisering, som kan ses ved første øjekast. Der er blandt andet udskiftet gulve i 2020, døre i 2019, køkken i 2020 fra Vordingborg, som i øvrigt er åbnet til stuen. Badeværelse i 2019 og varmtvandsbeholder i 2024. Vægge og lofter er renoveret og stikkontakter er udskiftet. Udvendigt er der i hele husets vestvendte have, etableret en virkelig lækker træterrasse i hårdt træ.

Grundejerforening:

Rækkehuset er beliggende i grundejerforeningen Nøddeparken, som er en populær forening med godt styr på alt. Til i øvrigt lave ejeromkostninger. Foreningen henvender sig til både børnefamilier, såvel som de lidt ældre der ønsker at bo i roligt og ugeneret område. Udover gode parkeringsforhold og det hyggelige grønne område med legeplads, lige ved huset, tilbyder grundejerforeningen yderligere en stor og lækker legeplads.

Huset fremstår virkelig indbydende og lige til at flytte ind i.

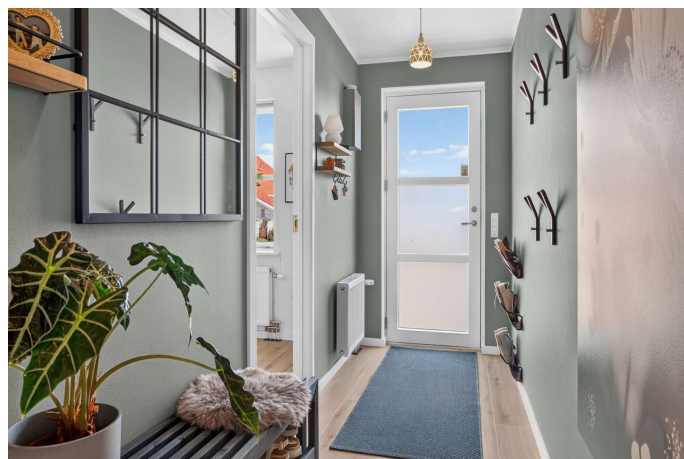
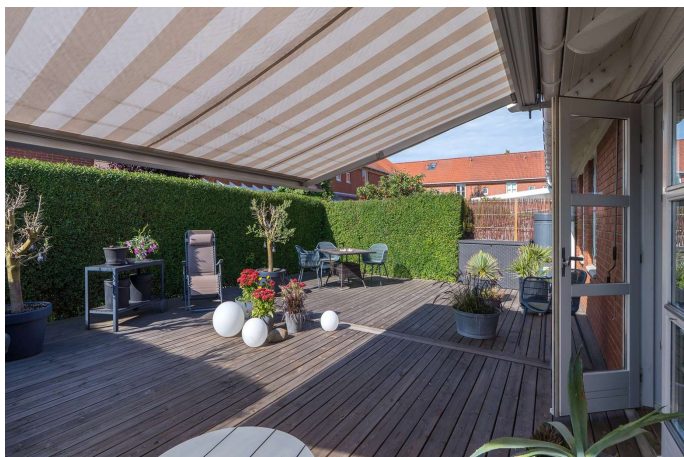
6 gode grunde til hvorfor du skal se Nøddelunden 88

- Indflytningsklart og istandsat étplansrækkehus med kæmpe træterrasse
- Gode parkeringsforhold
- Beliggende i roligt, børnevenligt område
- Rigtig god grundejerforening
- Kort afstand til skole, institutioner, indkøb, off. transport mm.
- Under 25 minutter til København!

Adresse: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026



Adresse: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026



Adresse: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026



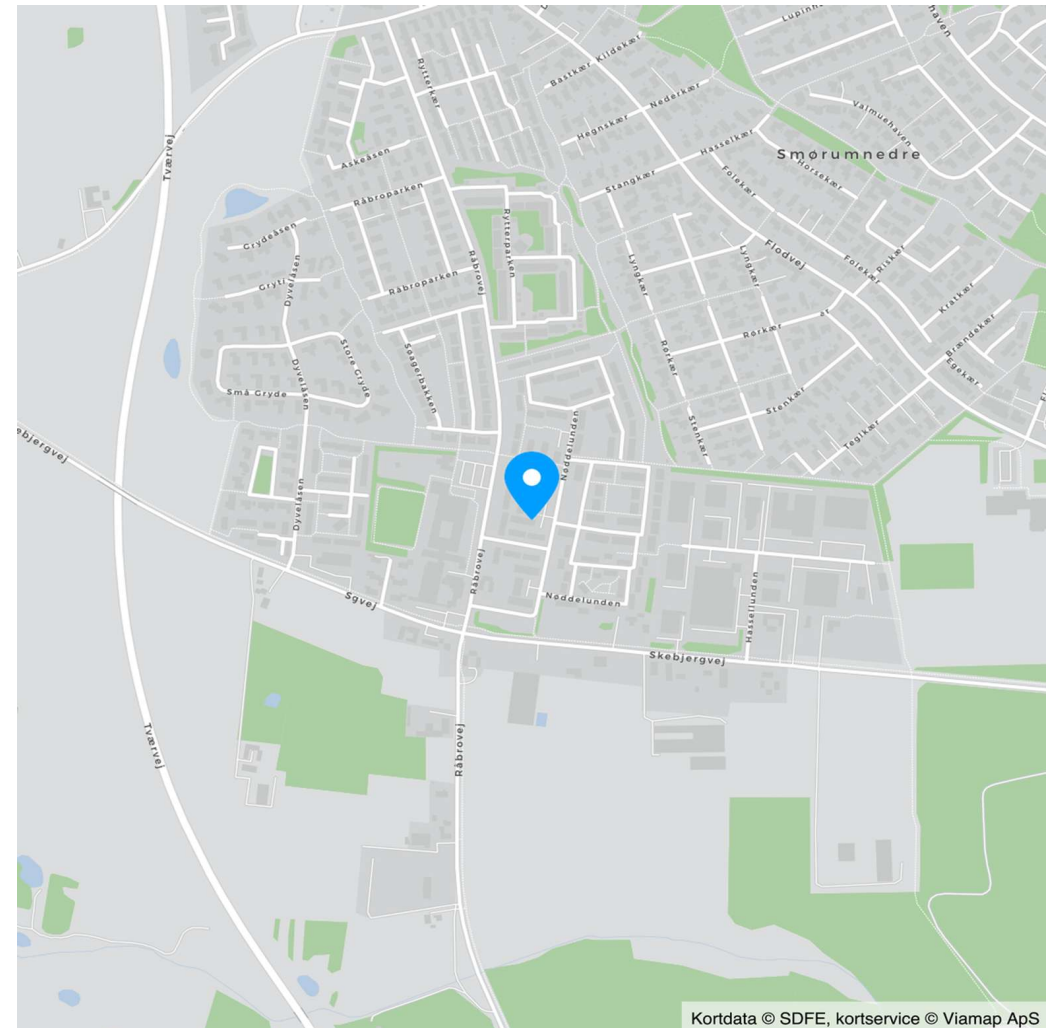
Adresse: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026



Plantegning



Adresse: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 22bb Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2145361
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1989

Arealer**

Grundareal: 178 m²
Boligareal i alt: 88 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 5 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.699.000
Grundværdi: 1.415.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.159.200
Grundlag for grundskyld: 1.132.000

* 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: 29.01.1990 - anm byrder Dok om grundejerforening mv, samt om udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan B2-57 - Nøddeparken
Lokalplan 050903 - 05.09.03 - Nøddelunden - boligormåde

Tilbehør:

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

Emhætte (2020), Kogeplade (2020, Induktion), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Samsung, 2019), Opvaskemaskine (Hisense, 2021), Vaskemaskine (AEG), Det store skab med skydelåger i det lille værelse medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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.: 3.563 Forbrug: MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.012	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	9.962	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Grundejerforening	kr.	3.000	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	44	I alt	kr.	4.029.426
Husforsikring	kr.	2.930			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.225			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.838 md. / 262.061 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.490 md. / 209.880 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: 31.07.2026
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: Nøddelunden 88, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23426139
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 19.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.790.800
Nr. 4: hovedstol kr. 125.000
Nr. 5: hovedstol kr. 36.200

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Nøddeparken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 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 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 grund-

lag, 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 ejendomsskattereformen. 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.