

A photograph of a red brick house with a white pergola and outdoor furniture. The house has a red tiled roof and white-framed windows. A white pergola is attached to the side of the house, and a grey outdoor dining table with four chairs is set up on a paved patio area. There are green bushes and flowers in the foreground and background.

REAL

Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	59
Kontant	2.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.374	Grund m ²	115
Byggeår	1989	Energimærke	C

Sagsnr. **23426143**

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 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 07.08.2026



2 værelses étplansrækkehus på 59 kvm med attraktiv beliggenhed, kun 700 meter fra bymidten

Ejendommen indeholder:

- Fordelingsentré
- Køkken med spiseplads
- Soveværelse
- Opholdstue med udgang ugeneret have
- Rummeligt badeværelse
- Stort lofttrum- Udhus
- Gode parkeringsforhold

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 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 07.08.2026

Velkommen til Nøddelunden 16

Et nydeligt velholdt etplans rækkehus på 59 m², beliggende i attraktive Nøddelunden. Her får I en bolig med en god og funktionel planløsning, en skøn privat have og en rolig placering i et område, hvor hverdagen er nem at få til at hænge sammen.

Boligen byder på østvendt forhave med lille terrasse, hvor morgensolen kan nydes. Her er ligeledes praktisk udhus. En lys og indbydende entré. Lyst klinkebadeværelse med bruseniche samt vaskemaskine og tørretumbler. Hyggeligt spisekøkken med klinkegulv og godt med skabsplads. Opholdstue med god plads til indretning af sofagruppe. Fra stuen er der direkte udgang til den vestvendte terrasse og have. Her er der god plads til både afslapning, grillmiddage og hyggelige stunder i rolige og ugenerede omgivelser. Boligen rummer desuden soveværelse i en god størrelse. .

- Velholdt etplans rækkehus
- Beliggende i roligt område
- Rigtig god grundejerforening
- Kort afstand til skole, institutioner, indkøb, off. transport mm.
- Under 30 minutter til København!

Området:

Utrolig velbeliggende med gåafstand til indkøb (Netto). Ligeledes tæt på, ligger, 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.

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

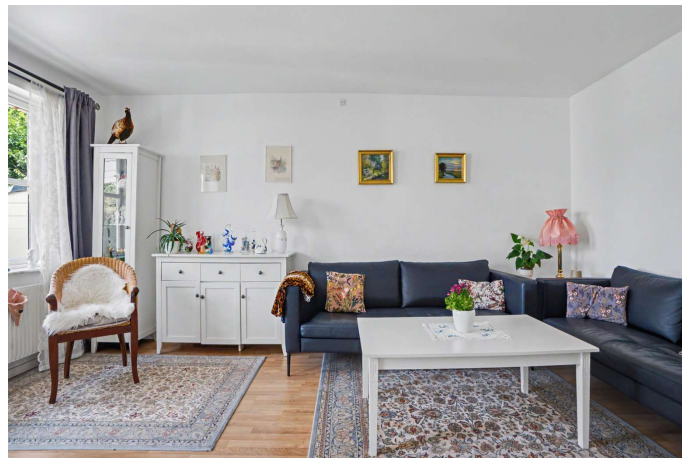
Grundejerforening:

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, hvor der også er installeret ladestandere.

Adresse: Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

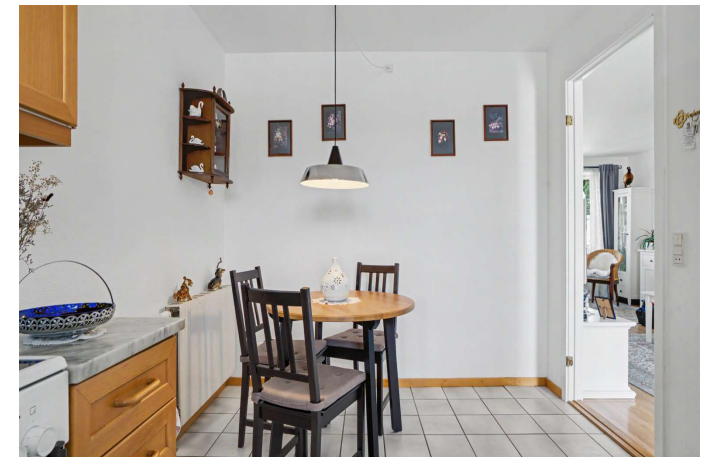
Dato: 07.08.2026



Adresse: Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

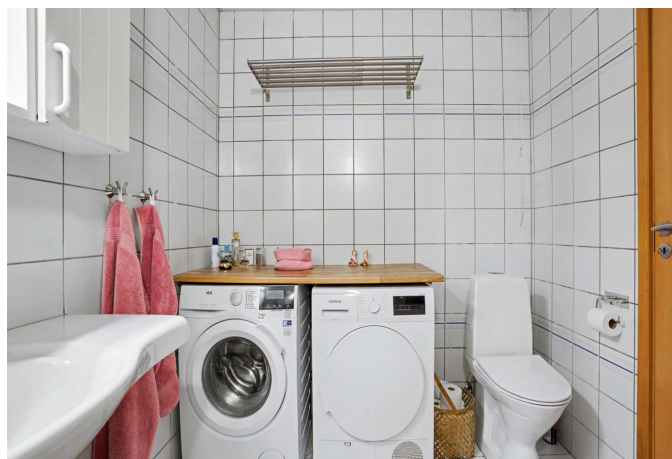
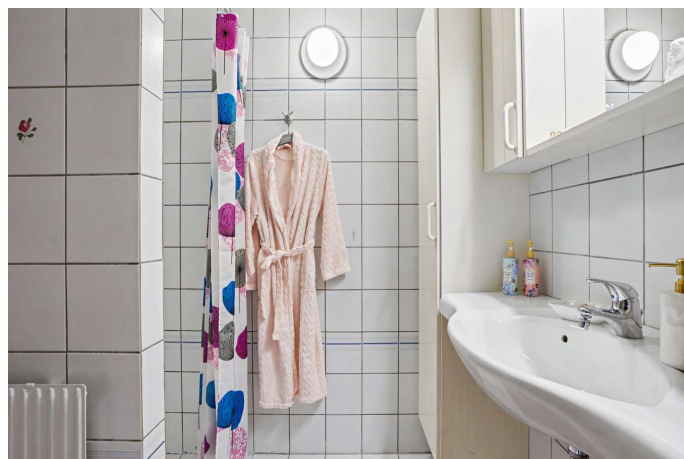
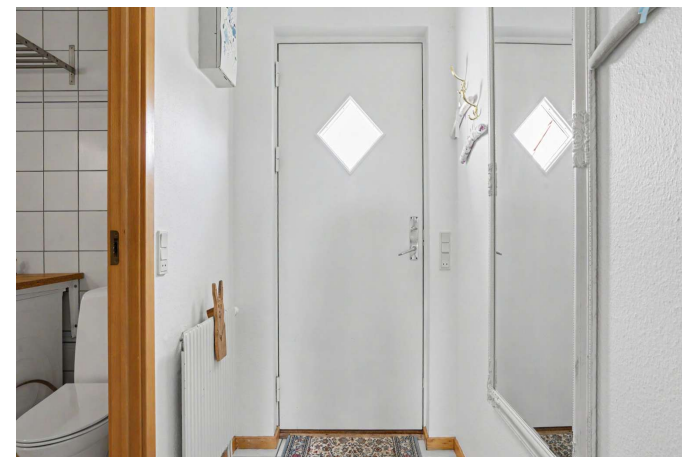
Dato: 07.08.2026



Adresse: Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

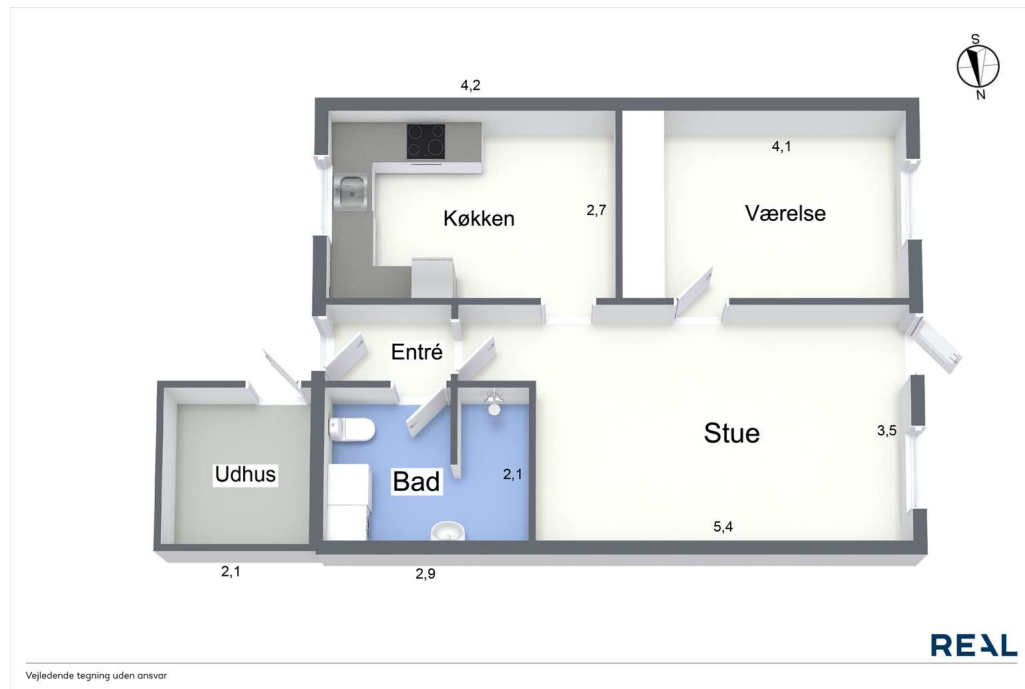
Dato: 07.08.2026



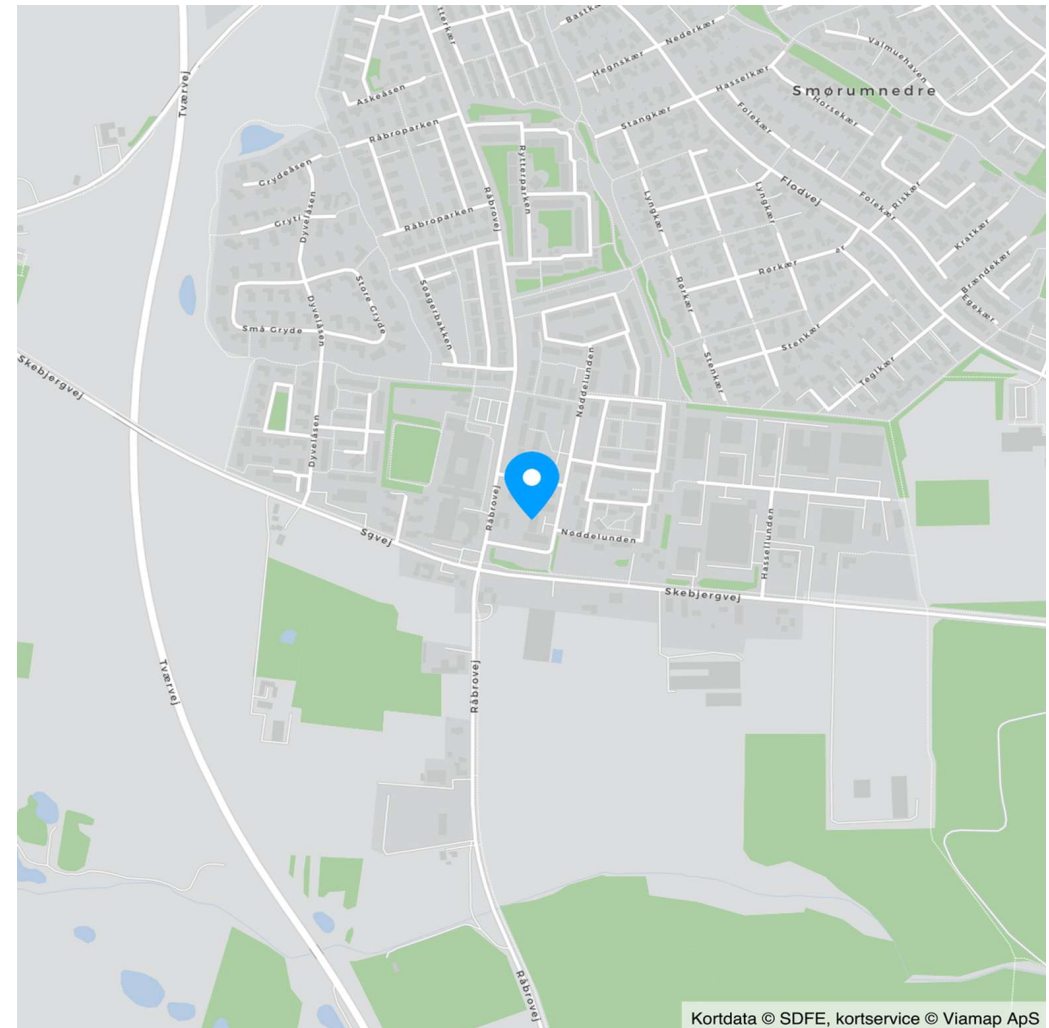
Adresse: Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 07.08.2026



Plantegning





Adresse: Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 22aa Smørumnede By, Smørum
BFE-nr.: 2145332
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.074.000
Grundværdi: 1.301.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.659.200
Grundlag for grundskyld: 1.040.800

Arealer**

Grundareal: 115 m²
Boligareal i alt: 59 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 5 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 30.10.1989 - anm byrder Dok om grundejerforening mv, samt om udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Ejendom - Kommuneplan B2-57 - Nøddeparken
Ejendom - Lokalplan 050903 - 05.09.03 - Nøddelunden - boligområde

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Bosch, 2017), Køle/fryseskab (AEG, 2017), Vaskemaskine (AEG, 2017), Tørretumbler (Siemens, 2017)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 07.08.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.100 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 07.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.462	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	9.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	2.920.849
Rottebekæmpelse	kr.	38			
Husforsikring	kr.	3.558			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.494			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.813 md. / 189.757 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.664 md. / 151.963 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: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 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: Nøddelunden 16, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 23426143
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 07.08.2026

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. 215.000
Nr. 4: hovedstol kr. 169.000
Nr. 5: hovedstol kr. 267.000
Nr. 6: hovedstol kr. 642.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

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 grundlag, 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 erhvervs ejendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolig handel - Således kan vi bevare et nært og personligt samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.