

REAL



Nøddelunden 22, Lille Smørum, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	59
Kontant	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.638	Grund m ²	118
Byggeår	1990	Energimærke	A2010

Sagsnr. **23426037**

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 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026



Ejendommen indeholder:

- Rummelig entre/fordelingsgang
- Møblerbar opholdsstue med udgang til haven
- Åbent køkken
- Soveværelse
- Påklædningsværelse
- Lyst badeværelse med bruseniche
- Stor sydvendt, delvist overdækket træterrasse.
- Stort loftrum til opbevaring samt skur

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 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026

Dejligt et-plans rækkehus med god beliggenhed i attraktive Nøddelunden.

- Kort afstand til skole, institutioner, indkøb, off. transport mm.
- Under 20 minutter til København!

Ejendommen indeholder:

Lys og rummelig entre/fordelingsgang. Soveværelse med godt lysindfald, Mindre påklædningsværelse som nemt kan lægges sammen med soveværelset. Badeværelse med bruseniche, skabe og vaskesøjle. Køkken i åben forbindelse til stuen. Møblerbar opholdsstue, fra stuen er der udgang til ugeneret have og skøn terrasse mod syd.

Grundejerforening:

Rækkehuset er beliggende i grundejerforeningen "Nøddeparken", som er en populær 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.

Området:

Utrolig velbeliggende med gåafstand til Netto. Desuden er der gåafstand til Smørum Centret, hvor der findes flere gode indkøbsmuligheder, Fakta, Superbrugsen, pizzeria, frisør, bager og meget mere. Smørum Idrætspark og Smørum Golfklub er ligeledes tæt på. Super gode stisystemer der nemt fører dig rundt i Smørum uden at krydse for mange veje.

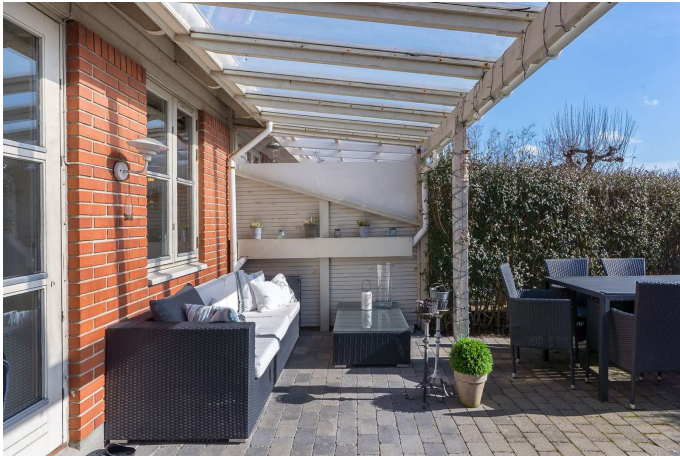
Måløv st. er kun en cykeltur væk og København C kan nås på under 25 minutter!

- Indflytningsklart et-plans rækkehus
- Gode parkeringsforhold med ladestandere
- Beliggende i roligt, børnevenligt område
- Rigtig god grundejerforening

Adresse: Nøddelunden 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026



Terrasse



Terrasse



Stue



Stue



Stue



Køkken alrum

Adresse: Nøddelunden 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026



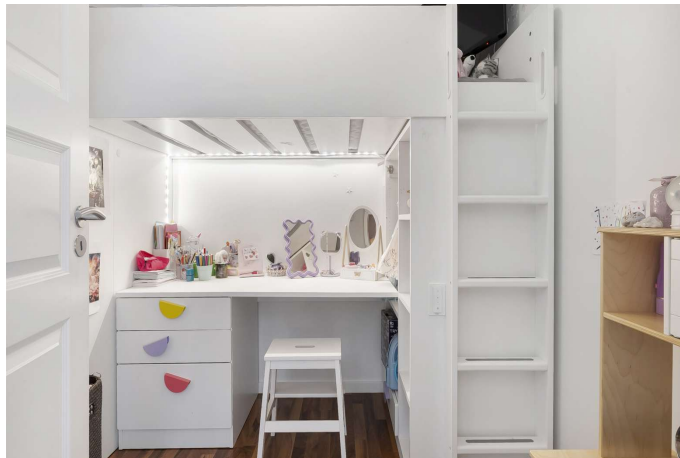
Køkken



Køkken alrum



Værelse



Værelse



Badeværelse



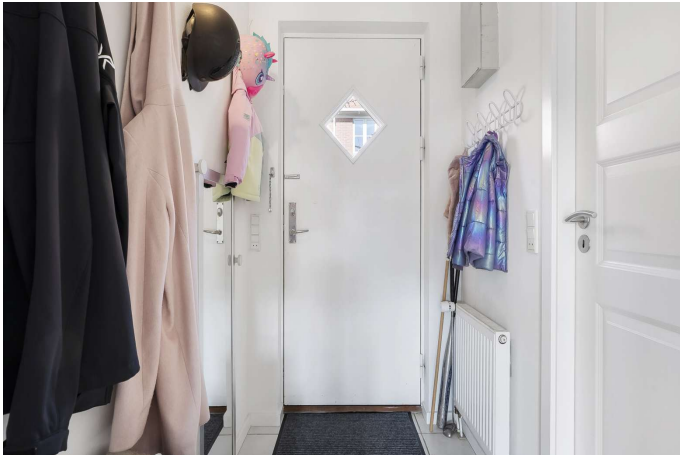
Badeværelse



Adresse: Nøddelunden 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026



Entrance



Facade

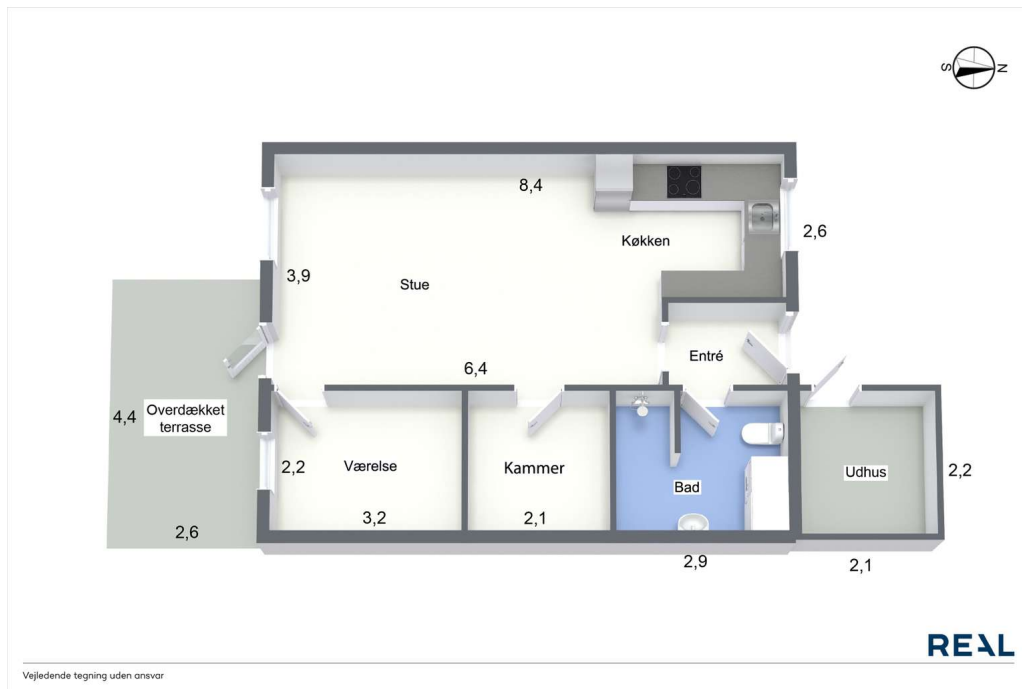


Facade

Adresse: Nøddelunden 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026



Plantegning



Adresse: Nøddelunden 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 22dd Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 2145415
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.107.000
Grundværdi: 1.312.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.685.600
Grundlag for grundskyld: 1.049.600

Arealer**

Grundareal: 118 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

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 (Blomberg), Kogeplade (Gram, 2023), Ovn (Gram, 2023), Opvaskemaskine (Siemens), Skabe i køkken samt badeværelse medfølger, Vaskemaskine og Tørretumbler medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nøddelunden 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 5 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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 salgsoptillingens 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 A2010

Adresse: Nøddelunden 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.597	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	9.236	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Grundejerforening	kr.	3.000	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	38	Indskud til GF	kr.	2.500
Husforsikring	kr.	6.510	I alt	kr.	2.522.352
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.658			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.187 md. / 158.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.670 md. / 128.042 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 22, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 23426037
Ejerudgift/md.: kr. 2.638

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 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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Nøddeparken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af - skal ikke forhøjes.

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.