



REAL

Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	118
Kontantpris	4.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.056	Grund m2	183
Byggear	1990	Energimærke	C

Sagsnr. **23425201**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

REAL

Formulærens 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 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Attraktivt og flot istandsat rækkehus med hele 118 m2 og en fremragende beliggenhed

Huset indeholder:

- Entre med opgang til 1. sal og i sorte klinker
- Pænt gæstetoilet
- Indbydende og åbent køkken med hvide elementer og ligeledes sorte klinker
- Rummelig opholdsstue/spisestue med flotte gulve og med udgang til både træterrasse bagved huset, hvor aftensolen kan nydes samt udgang til overdækket fliseterrasse og have mod syd/øst, placeret foran huset.

1. sal:

- Repos/fordelingsgang
- Stort forældresoveværelse
- To rummelige børneværelser
- Lækkert istandsat badeværelse med bruseniche, god skabsplads, vaskemaskine og tørretumbler

Endvidere: Stort lofttrum, udhus og cykeloverdækning

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 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026

Stort rækkehus på hele 118 m2. Her er der plads til hele familien og med en at de bedste placeringer i det attraktive Nøddelunden!

Huset er beliggende på et svagt trafikeret vænge, tæt på den store legeplads og grønne rekreative områder. Ligger med baghave mod stierne, hvor der er bygget en lækker træterrasse med pergola. Placeringen giver udover baghaven, en stor og indbydende forhave, med plads til både overdækket fliseterrasse, leg og udfoldelse samt cykeloverdækning og udhus.

Vælger man at bosætte sig i Nøddelunden, er man tæt på stort set det hele. Her er der gåafstand til skole og børneinstitution samt Netto og Smørum centret med flere butikker. De gode stisystemer i Smørum fører dig hurtigt ned til Smørum Centret, hvor der findes indkøb, pizzeria, frisør og meget mere. Ved siden af centret findes Smørums Idrætspark, med et stort udbud af sportsfaciliteter, ligeledes er Smørum Golfklub tæt på. Nøddelunden er et familievenligt område med grønne områder, legepladser, fastelavn, sommerfest og loppemarkedsdag, for at nævne eksempler. Fra Nøddelunden kan man komme til København Centrum på ca. 25 minutter i bil.

Rækkehuset indeholder:

Klinkebelagt entre med trappe til 1. sal. Pænt og nydeligt gæstetoilet. Køkken i flotte hvide elementer, som ligger i åben forbindelse med spise/opholdsstuen, som har udgang til både nord/vestvendt træterrasse bagtil samt og sydøstvendt have og overdækket fliseterrasse.

1 sal:

Repos og fordelingsgang. Forældresoveværelse med god skabsplads. To gode børneværelser. Flot istandsat badeværelse med bruseniche, vaskemaskine og tørretumbler.

Endvidere: Der er gode parkeringsfaciliteter i nærheden af huset. Udhus som kan anvendes til værksted og opbevaring samt cykeloverdækning. Stort loftrum med god opbevaringsplads.

- Hele 118 m2!
- En af områdets bedste placering i dejlige omgivelser
- Dejlig aflukket sydøstvendt have med overdækket fliseterrasse
- Ugeneret nordvestvendt træterrasse med hyggelig pergola
- Direkte adgang til Smørums lukkede stisystemer
- Skole og institutioner inden for gåafstand
- Kort afstand til Smørum Centret
- Ca. 25 minutter i bil til Københavns Centrum!

Adresse: Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Entre



Køkken



Køkken

Adresse: Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026



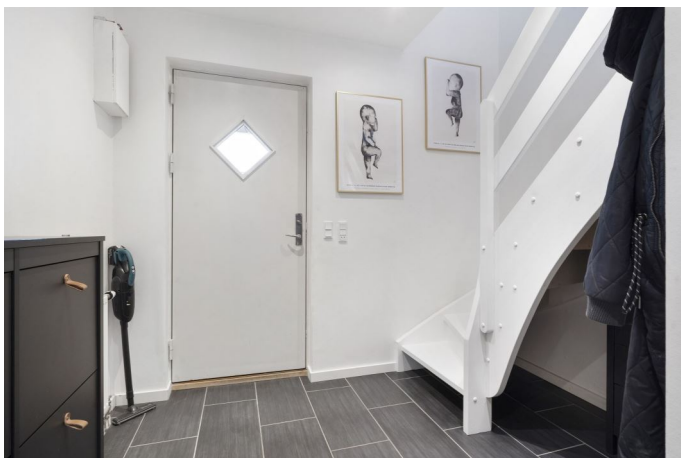
Stue



Stue



Toilet



Entre



Repos



Badeværelse

Adresse: Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Udsigt

Adresse: Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026



Udsigt

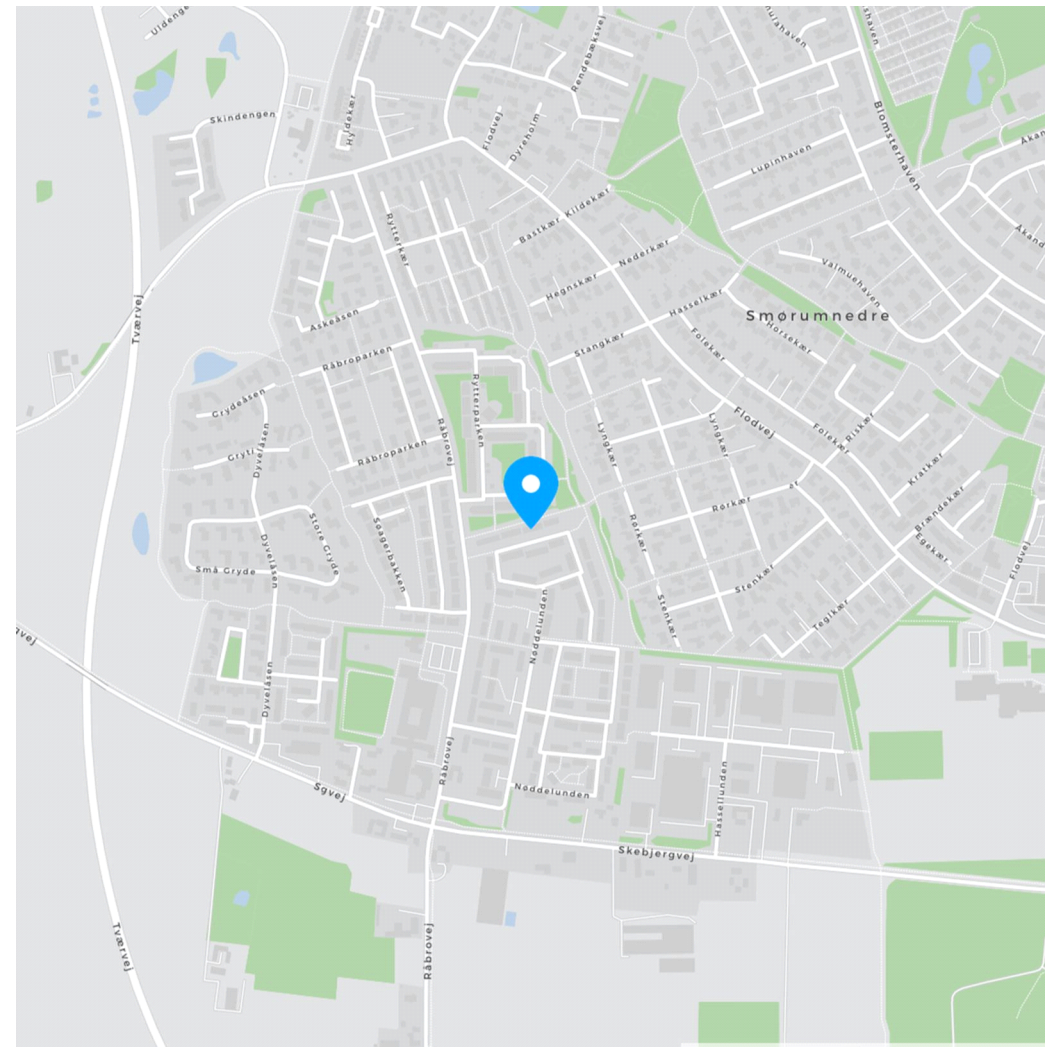
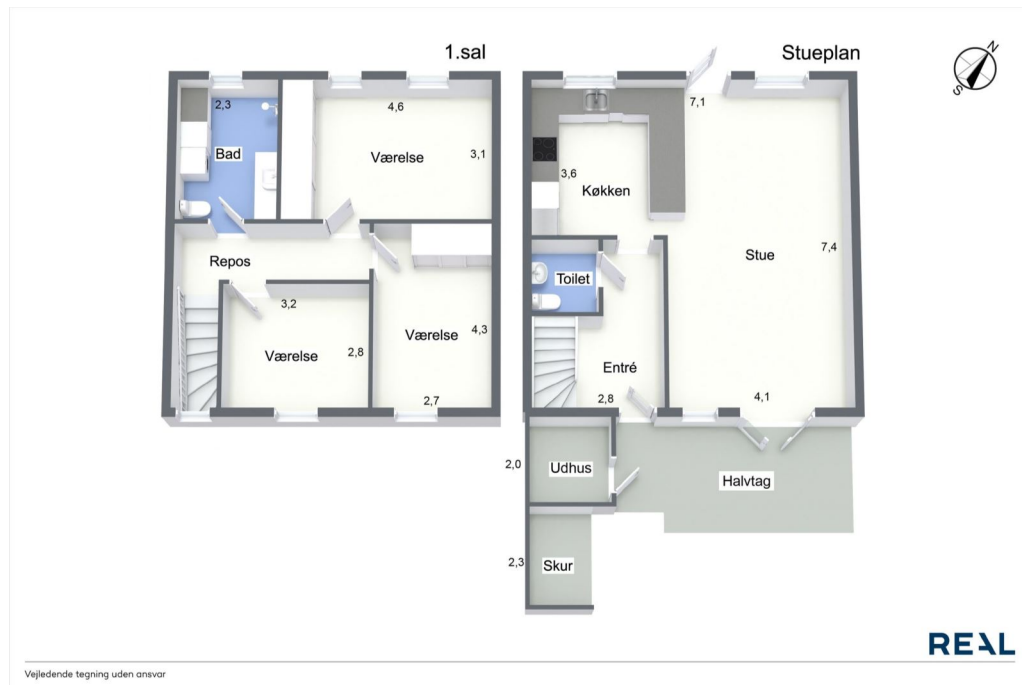


Udenomsarealer

Adresse: Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026





Adresse: Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	21 by Smørumnære By, Smørum
BFE-nr.:	2145282
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1990

Arealer*

Grundareal:	183 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 050809
Lokalplan nr. 050905

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.09.1990 lbnr. 14709-06-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening
mv, samt udstykning , Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6_AG_391

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.353.000 kr.
Grundværdi:	1.432.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.682.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.145.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Ikea (2025), Induktions kogeplade: Ikea (2015), Indbygningsovn: Ikea (2015), Køle/fryseskab: Ikea (2015),
Opvaskemaskine: Siemens (2025). Vaskemaskine og Tørretumbler.

Skabe i køkken, soveværelse og børneværelse medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nøddelunden 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.470 Forbrug: 12,50 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
*Idet energimærket er fra 2021, 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

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 06.09.1990 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 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.680	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	10.081	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	5.377	I alt	kr.	4.431.000
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.	39			
Ejerudgift i alt 1 år		36.677			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.560 md./ 282.718 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.132 md./ 229.585 år v/25,00%
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% 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: 30.01.2026
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: 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 274, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 23425201
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 30.01.2026

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:

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
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.436.000	2.436.000	2.423.095	DKK	4	117.246	26,50	4,65			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nøddeparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 06.09.1990

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