

Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**106**
Kontant	**4.250.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.913**	Grund m^2	**132**
Byggeår	**1991**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **23426016**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
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 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026



Indflytningsklart rækkehus, med meget eftertragtet beliggenhed i Nøddelunden, placeret roligt bagerst i bebyggelsen

Stueplan:

- Entre med god skabsplads
- Lækkert nyere køkken - åbent til stuen
- Rummelig stue, med udgang til lækker træterrasse i hårdt træ
- Nydeligt gæstetoilet
- Flisebelagt stor forhave med rummeligt skur

1. sal:

- To gode børneværelser
- Stort soveværelse
- Rummeligt badeværelse med vaskesøjle

Herudover et stort loftrum med gode opbevaringsmuligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026

Vælger man at bosætte sig i Nøddelunden, er man tæt på stort set det hele. Her er gåafstand til børneinstitution samt Netto.

De gode stisystemer i Smørum fører dig ligeledes hurtigt ned til Smørum Centret, hvor der findes indkøb, bager, blomsterhandel, pizzaria, frisør og meget mere. Ved siden af Centret findes Smørums 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.

Dette rækkehus er i øvrigt placeret i det bedste område i Nøddelunden. Her er du helt ugeneret med terrassen bagtil grænsende op i mod stisystem, som ligger lavt og uden mulighed for indkig og forhaven ligger lavt ligeledes uden mulighed for indkig. Ydermere ligger huset med parkeringsforhold lige foran samt lige ved den hyggelige legeplads. Der er installeret ladestander på ejendommen, så man kan holde lige ved sit hus og oplade bilen.

Huset har gennemgået en modernisering, som kan ses ved første øjekast. Der er et nyt og særdeles indbydende køkken. I køkken og stue, er der nyere gulve, ligesom væggene er istandsat. Alle vinduer og døre er udskiftet. Herudover er pæn flisebelægning i entre samt træterrasse i hårdt træ, placeret mod stierne mod nordvest.

Huset indeholder:

Klinkebelagt entre med rigtig god skabsplads, hvor der er trappe op til 1. sal samt adgang til husets gæstetoilet samt til stue og køkkenet.

Husets køkken er utrolig indbydende og her er god arbejdsplads samt plads til køkkengrejet. Fra køkkenet er der åbent til den rummelige stue, som har et dejligt lysindfald og udgang til den føromtalte træterrasse. Ligesom der er udgang til overdækket fliseterrasse mod sydøst.

1. sal.: Tre rigtig gode værelser, samt et nydeligt og rummeligt badeværelse med b.la. bruseniche og vaskesøjle.

Et hus der lige er til at flytte ind i!

- Nye døre og vinduer i hele huset
- Nyt og åbent køkken med flotte detaljer
- Egen ladestander og parkeringsmuligheder lige foran
- Lækker træterrasse i hårdt træ
- En af områdets bedste placeringer, bagerst i rolige omgivelser og tæt ved den store legeplads

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026



Terrasse



Udsigt



Forhave



Entré



Køkken



Køkken alrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

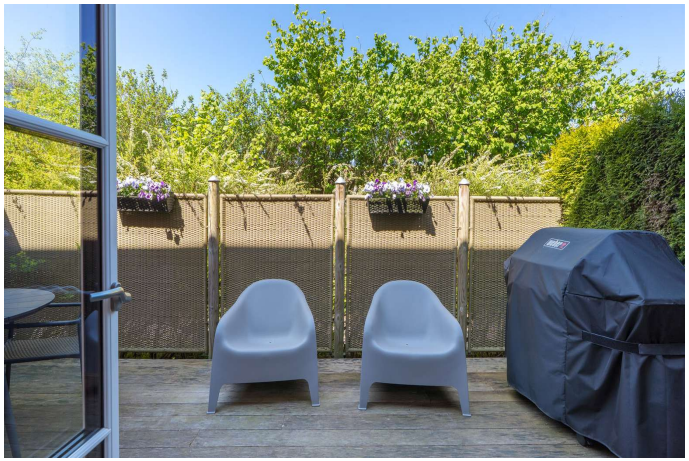
Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026



Køkken alrum



Terrasse



Køkken



Køkken



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026



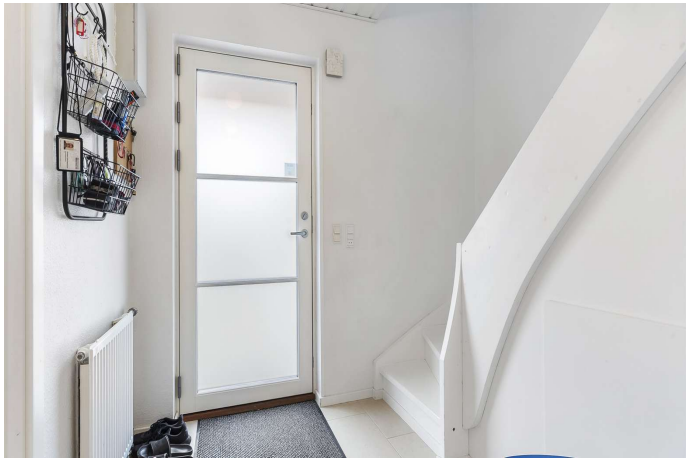
Stue



Stue



Toilet



Entré



Repos



BadevÃ¦relse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026



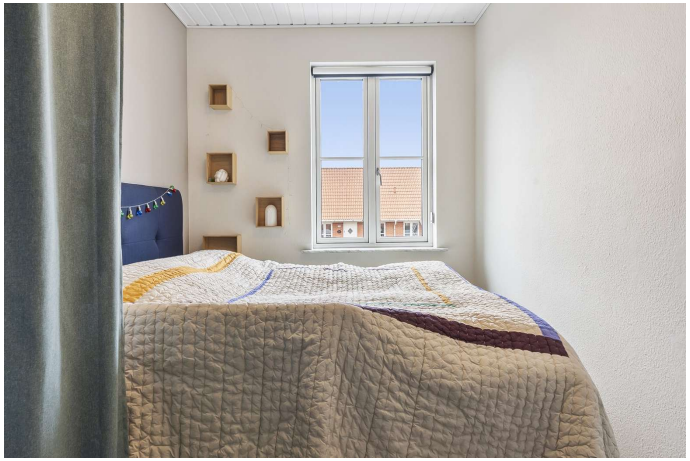
BadevÃ¦relse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026



Udenomsarealer

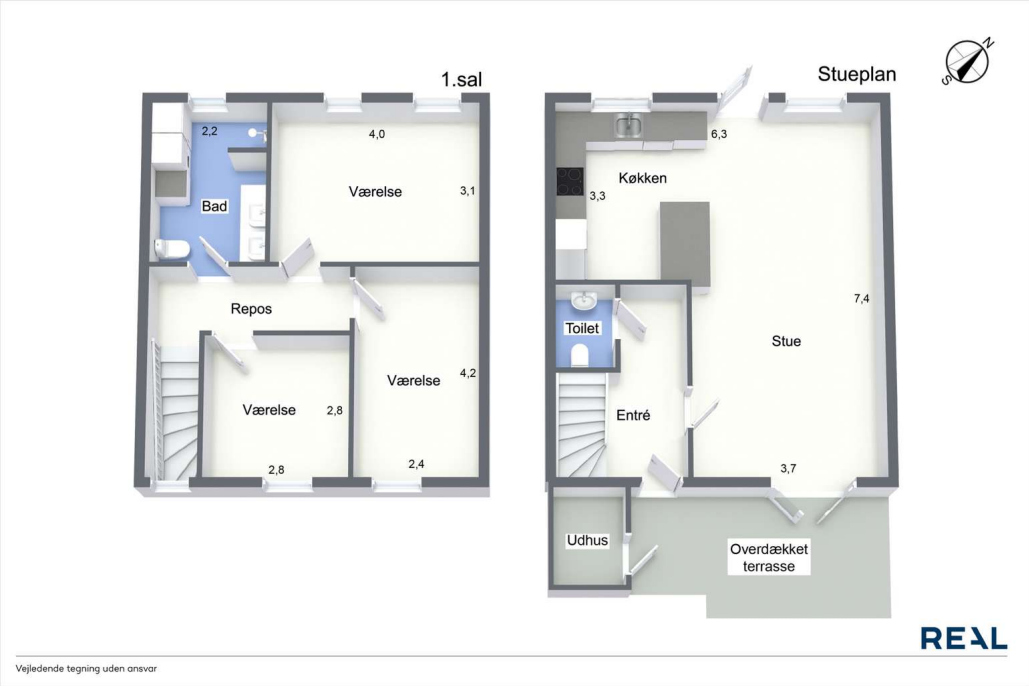
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

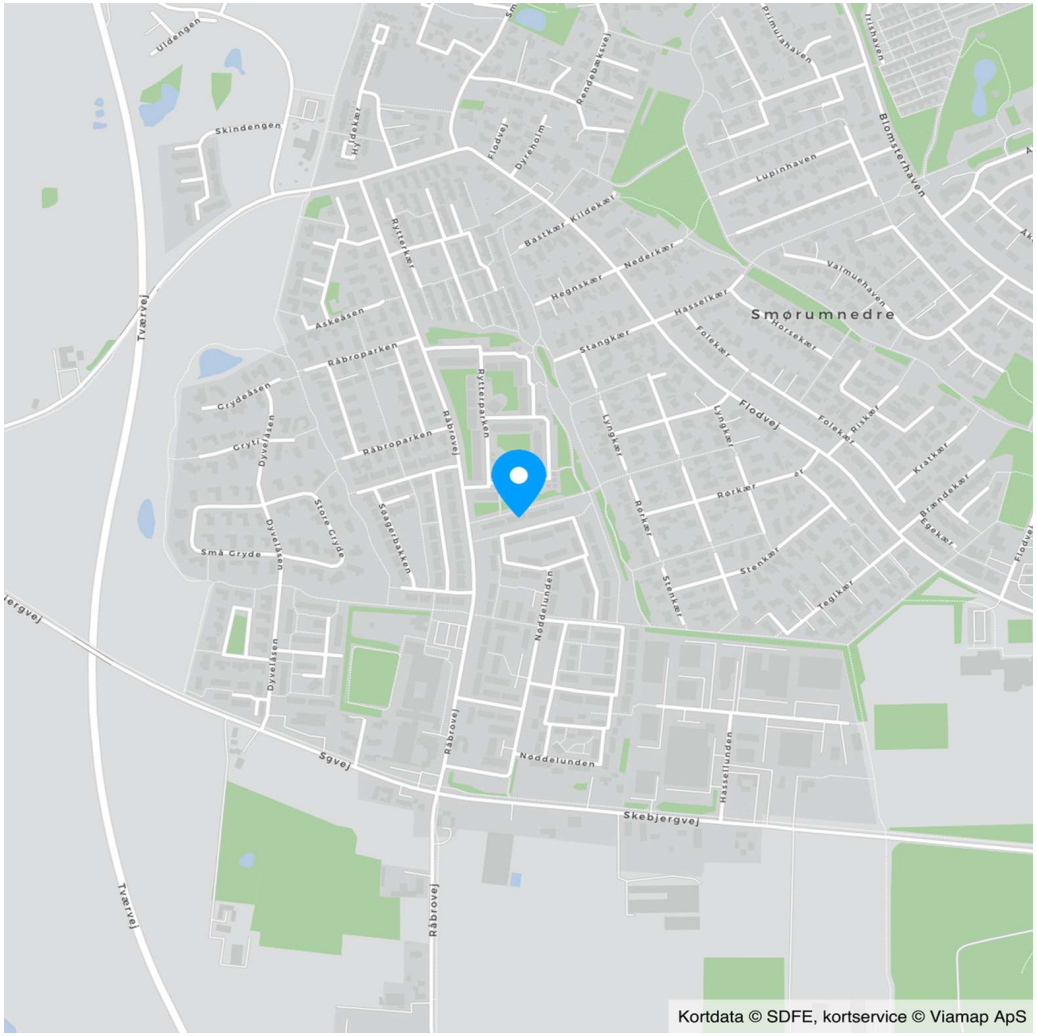
Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	21bu Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2145279
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.837.000
Grundværdi:	1.518.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.269.600
Grundlag for grundskyld:	1.214.400

Arealer**

Grundareal:	132 m^2
Boligareal i alt:	106 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 m^2

** 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: 06.09.1990 - Dok om grundejerforening mv, samt udstykning , Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan B2-57 - Nøddeparken
Lokalplan 050908 - 05.09.08 - Kærhavegård - boligområde

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

Emhætte (AEG, 2024), Induktions kogeplade (AEG, 2024), Ovn (Ikea, 2024), Køle/fryseskab (Ikea, 2024), Opvaskemaskine (Ikea, 2024), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Siemens), El ladestander

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed grundejerforening
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 06.09.1990

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 23426016
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.575
Grundskyld	kr.	10.687
Renovation	kr.	5.377
Grundejerforening	kr.	3.000
Rottebekæmpelse	kr.	36
Husforsikring	kr.	4.287
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.962

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.265
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	4.286.440

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.826 md. / 285.909 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.086 md. / 229.036 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Nøddelunden 268, Lille Smørum, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 4.250.000	Sagsnr.: 23426016 Ejerudgift/md.: kr. 2.913	Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 2.025.000 Nr. 4: hovedstol kr. 672.000 Nr. 5: hovedstol kr. 303.017 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Nøddeparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.