



**REAL**

## Æblevangen 49, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m2	<b>87</b>
Kontantpris	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.596</b>	Grund m2	<b>132</b>
Byggear	<b>1980</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **23425017**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

## Salgsopstilling

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: Æblevangen 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

Dato: 27.02.2025



### Beskrivelse:

**Lys og arkitektonisk spændende bolig i velfungerende bofællesskab i Smørum sælges - stort fælleshus, egen sø og gode legepladser**

Boligen er på 122 kvm under tag i fire forskudte plan, med egen terrasse og balkon og lille have rundt om huset. Der er mulighed for egen køkkenhave. Huset er i gedigne materialer, spændende arkitektur og med smukke vandskurede murstensvægge og fremstår lyst og charmerende. Der er tre værelser, åbent køkken-alrum og stue med loft til kip. Der er mulighed for at bygge til.

I Bofællesskabet Æblevangen finder du et velfungerende bofællesskab, med flere generationer. Fælleshuset er stort, med egen gymnastiksal og rummer mange aktiviteter. Der er spiseklubber som I har mulighed for at deltage i på alle hverdage, som det passer ind i familiens øvrige aktiviteter - og der er festlige, børnevenlige traditioner omkring højtiderne. Der er børneteater, filmlærred til julekalender, fodboldkampe og fælles filmaftener, kreaaværksted, værksted, musikrum, teenagerum, bogklub, floorball og yoga. Der er plads til overnattende gæster i gæsteværelset med adgang til bad.

Bofællesskabet er placeret tæt på S-tog og motorvej, for dem der skal pendle. Parkeringspladsen er forsynet med aflåste cykelskure og ladestander til el biler.

Kontingent til grundejerforeningen er pt. 800 kr. pr. md. pr. voksne beboer. Heri indgår alle udgifter til vedligehold samt udgifter til fælles fester, arrangementer, vaskeri, drift etc.

### 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: Æblevangen 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

Dato: 27.02.2025

---

***Bofællesskabet Æblevangen - fællesskab på tværs af generationer***

*Vi bor i Æblevangen fordi vi værdsætter fællesskabet. Vi mødes på tværs af generationer og inspirerer hinanden. Der er frihed og stor opbakning til at tage initiativ til diverse grupper eller arrangementer.*

*Vi bor i hver vores hus med egne faciliteter og har et fantastisk fælleshus, som vi benytter hver dag til fællesspisninger, leg, samvær, træning, hygge mm. Vi har vores egen sal, musikrum, pudrum, TV stue og fælles vaskeri.*

*Der er spisegrupper alle hverdage og man bestemmer selv, hvor ofte man spiser med. Vi hygger om maden og skiftes til at kokkerere.*

*Vi har en dejlig sø, en god legeplads, bålplads, shelter og dejlige fællesområder.*

*Vi har 36 huse på tværs af generationer - den yngste er ikke fyldt 1 år og den ældste fylder snart 90 år. Vi er således mange nok til at der altid er gang i fælles aktiviteter og få nok til at alle kender alle godt. Vi har mange fælles arrangementer og 2-4 sociale og hyggelige arbejdsweekender samt en del faste fester om året. Vi er et solidt fællesskab, hvor der tages hånd om hinanden, og hvor vi alle bidrager til sociale og fælles goder. Men her gives også plads, hvis enkelte personer/familier har brug for at trække sig i en periode.*

*Det betyder heldigvis også, at vi stadig har mange beboere som i sin tid stiftede Æblevangen.*



Adresse: Æblevangen 49, Smørumnære, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

Dato: 27.02.2025





Adresse: Æblevangen 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

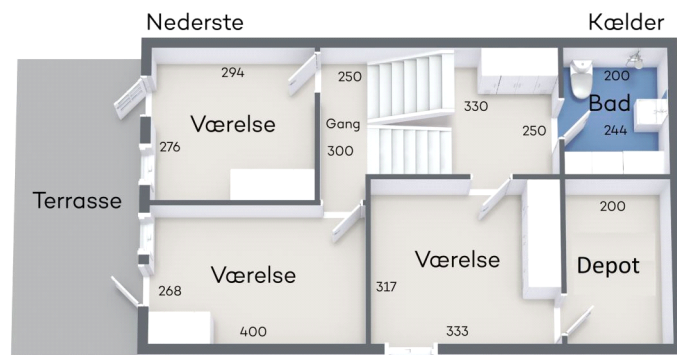
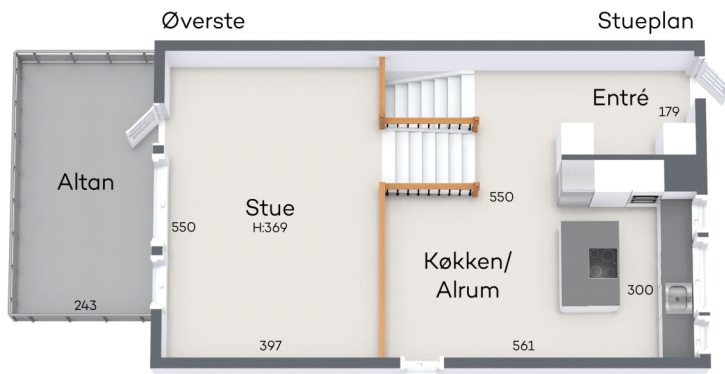
Dato: 27.02.2025



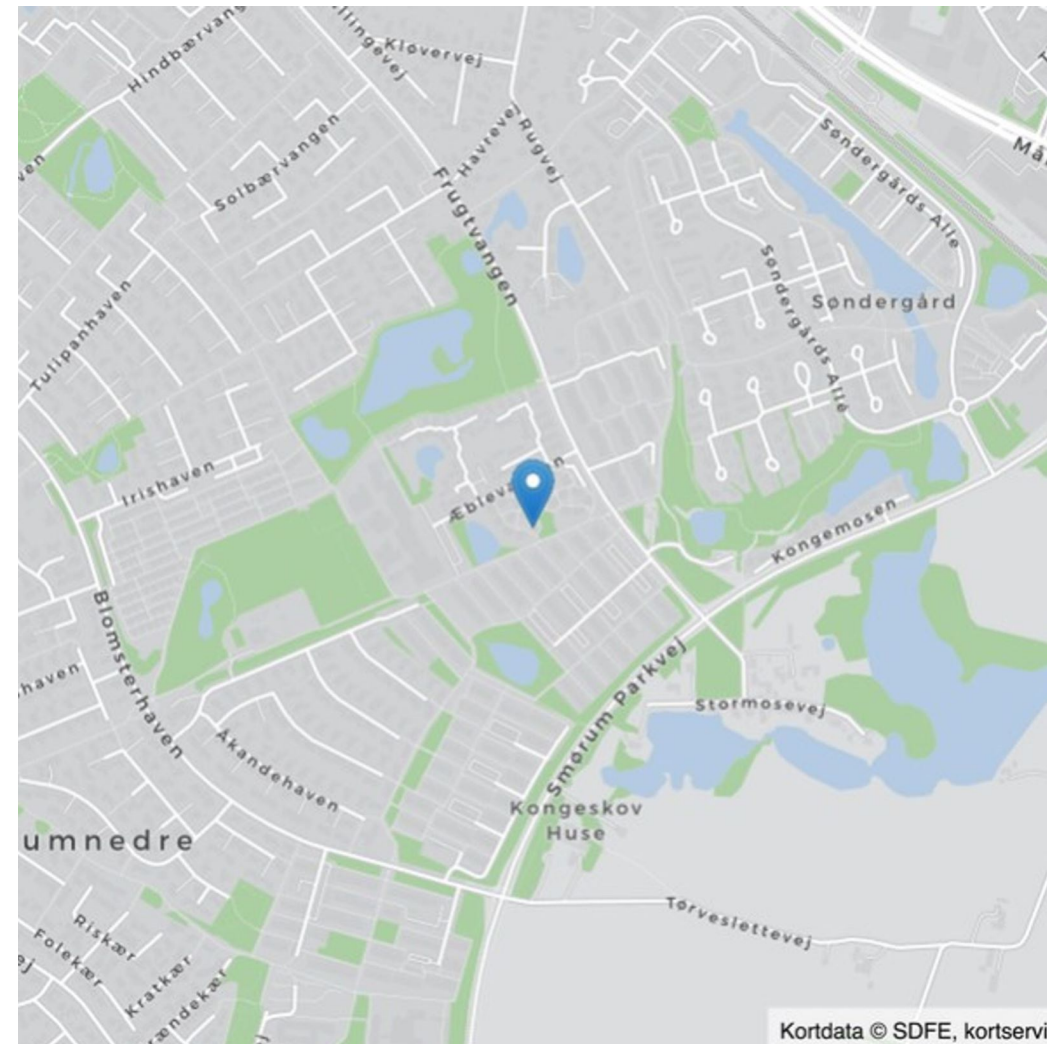
Adresse: Æblevangen 49, Smørumnære, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

Dato: 27.02.2025



**REAL**



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Æblevangen 49, Smørumnære, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

Dato: 27.02.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 28 ak Smørumnære By, Smørum  
BFE-nr.: 2145721  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1980

**Arealer\***

Grundareal udgør: 132 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 61 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 35 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 87 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.773.000 kr.  
Grundværdi: 1.713.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.018.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.370.400 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte, Induktions el kogeplade, Indbygningsovn: Siemens, Køle/fryseskab: Blomberg,  
Opvaskemaskine: Siemens.  
Skabe i entre og værelse i kælder medfølger også.

Der medfølger ikke vaskemaskine. Der er fællesvaskeri. Der er ligeledes fælles ladestandere.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplan:**

Lokalplan nr. 7

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2021

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 20.11.1973 lbnr. 27251-06-S0001 Tillægstekst Dok om godkendelse af planerne til byggeri mv Filnavn: 6\_AB\_452  
Nr. 2 lyst d. 17.08.1978 lbnr. 22464-06-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6\_H\_182  
Nr. 3 lyst d. 07.05.1980 lbnr. 12019-06 Tillægstekst Dok om bofællesskabet Æblevangen og bestemmelser om opløsning mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 6\_H\_182

**Grundejerforening:** Ja

Navn: Grundejerforening Æblevangen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 17.08.1978  
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Adresse: Æblevangen 49, Smørumnede, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

Dato: 27.02.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 11,43 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Æblevangen 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

Dato: 27.02.2025

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.394	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	12.060	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	4.286	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	5.034.600
Rottebekæmpelse	kr.	74			
Fællesudgifter 800 kr. pr. voksen pr. md.	kr.	19.200	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		55.156			

**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/nettoydelser 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.445 md./ 329.339 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.217 md./ 266.606 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: 27.02.2025  
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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Æblevangen 49, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 23425017  
Ejerudgift/md.: kr. 4.596

Dato: 27.02.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	2.805.020	2.805.020	2.313.057	DKK	1,5	145.128	27,25	3,89			Nej	

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Sikkerhed grundejerforening**

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 17.08.1978 kr. 10.000,-

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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 - Beskatning af fællesarealer/ejendomme**

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<sup>®</sup>

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