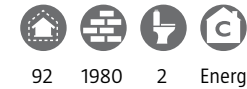




**Æblevangen 37
Smørumnedre
2765 Smørum**

Kontantpris	5.695.000
Ejerudgifter pr. md.	4.237
Udbetaling	285.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	31.480/ 25.112

Sag: 1820000809



92 1980 2 Energi

KONTAKT

Sophia Christensen Khadoura
Ejendomsmægler, MDE
soph@home.dk

Tlf. 44 68 20 55

Familievenligt kædehus i unikt bofællesskab – ekstra plads til hele familien!

Smørum

v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 20763892
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Salgsopstilling

Smørum

v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 20763892
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

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 37, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 1820000809
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 6.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et hjem, hvor fællesskab, tryghed og naturskønne omgivelser går hånd i hånd? Så byder vi dig velkommen til Æblevangen 37 – et rummeligt kædehus i det attraktive Smørum, hvor stisystemer forbinder kvarteret med skole, indkøb og grønne områder.

Dette hjem skiller sig ud fra de øvrige i området, da der er lavet en tilbygning med egen indgang og toilet, hvilket giver ekstra plads til den store familie. Med sine 4 værelser, 2 stuer og 4 forskudte plan får du en spændende og funktionel indretning, hvor de forskellige niveauer skaber en naturlig opdeling mellem opholdsrum og private zoner. Desuden stort rummeligt badeværelse. Rækkehuset har store vinduer sikrer et skønt lysindfald, og boligens udeareal giver rig mulighed for afslapning og udeliv.

Beliggenheden i det velfungerende bofællesskab sikrer en hverdag med unikke faciliteter lige ved hånden. Her finder du blandt andet en gymnastikhal, et værksted, et fælles vaskeri og et lokale til sociale arrangementer, hvor beboerne mødes til hyggelige sammenkomster. Området er skabt til at danne ramme om et trygt og aktivt familieliv med masser af muligheder for både store og små. Fælleshuset har desuden 2 køkkener og 2 spisebarer - der er mulighed for fællesspisning. Bofællesskabet giver mulighed for mange sociale aktiviteter.

Med de veludbyggede stisystemer i Smørum har du nem adgang til både skole, daginstitutioner og sportsfaciliteter, og naturen er aldrig langt væk. Her kan du nyde en fredelig gåtur i de grønne områder eller tage en cykeltur i det smukke landskab omkring byen.

Lyder Æblevangen 37 som det perfekte hjem for dig? Kontakt os for en fremvisning og oplev den særlige stemning i bofællesskabet!

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: Sophia Christensen Khadoura

Smørum

v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 20763892
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

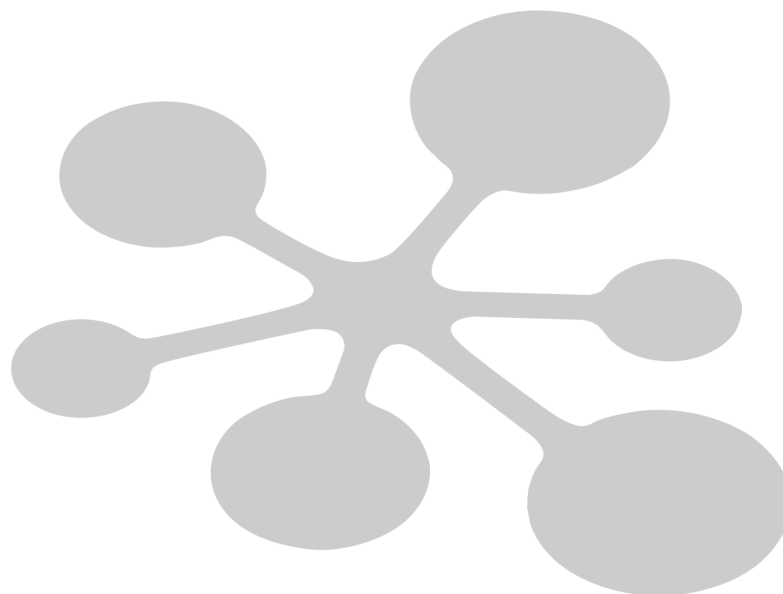
home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 37, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 1820000809
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 6.3.2025



Smørum

v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 20763892
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 37, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 1820000809
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 6.3.2025



v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum

home

Ejendomsrådgiverkæde for Danske Bank koncernen

Dato: 6.3.2025

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

Smørum

v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 20763892
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 37, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 1820000809
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 6.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Lærerstandens Bændfosikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.600,00 Forbrug: 18.470 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomme i byzone

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

BBR stemmer ikke overens med de faktiske forhold

Oplysninger i henhold til BBR-meddelelse svarer ikke overens med de faktiske forhold for så vidt angår samle boligareal.

I nærværende salgsopstilling er arealoplysningerne angivet ud fra BBR-meddelelsen.

Sælgerberigtigelse

Sælger afholder omkostninger til berigtigelsen herunder udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse som varetages af home, Servicecenter København Nord A/S i forbindelse med handlen. Der ydes ikke juridisk rådgivning i forbindelse med berigtigelsen. Eventuelle omkostninger til juridisk rådgivning afholdes af køber.

Privat fællesvej

... Fortsættes på side 6

Smørum

v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 20763892
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk



Adresse: Æblevangen 37, Smørumnedre, 2765 Smørum

Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 1820000809

Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 6.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 17.209,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 13.123,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring 2025	kr. 6.675,54	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 88,64	I alt
Renovation 2025	kr. 4.142,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Kontingent til Bofælleskab 2025	kr. 9.600,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.838,62	

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.480 md./ 377.760 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.112 md./ 301.347 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 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: 5.2.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til grundejerforeningen på kr. 10.000

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/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Danske Bank og Realkredit Danmark

Adresse: Æblevangen 37, Smørumnære, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 1820000809
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 6.3.2025

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:
Ingen jf. grundejerforeningsbesvarelsen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype				DKK	3,50			0				

Fortsættelse fra side 3.

Spildevandsplan
Der opfordres til nøje at gennemgå den for området gældende spildevandsplan, da der kan foreligge planer om ændringer af spildevandsforholdene og disse evt. kan medføre ekstraordinære omkostninger for køber.

Bofællesskab
Køber gøres bekendt med at der betales et månedligt kontingent på 800 kr. per pers. i husstanden over 18 år.

Faste oplysninger:

Ydermur
Tag
Skole
Bofælleskab

Mursten
Eternitbølgeplader
Balsmoseskolen
Æblevangen

Smørum

v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 20763892
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 37, Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 1820000809
Ejerudgift/md.: kr. 4.237

Dato: 6.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommen er beliggende på privat vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsopstilling.

Fortsætter på siden 7.

Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



CHRISTINA MIDTGAARD
Partner & Ejendomsmægler, MDE
chrism@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



CASPER TRAP
Salgschef & Ejendomsmægler, MDE
trap@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



STEFAN ADELHARDT
Projektsansvarlig & RD Vurderings-
specialist
stef@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



SOPHIA CHRISTENSEN KHADOURA
Ejendomsmægler, MDE
soph@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



MALENE LUNDQVIST QVALE
Køberådgiver, Sagsbehandler &
Ejendomsmægler, MDE
qvale@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



CARL EMIL BJØRN-RASMUSSEN
Salg
cebr@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



**ROSA MARIA BJERGVANG THEILS-
GAARD**
Salgstraine
roma@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



KRISTINE WEST JAKOBSEN
Salgstraine
kjak@home.dk
Tlf. 44 68 20 55

HOME SMØRUM

v/ Lone Bøegh Henriksen A/S
Flodvej 75L
2765 Smørum
smoerum@home.dk
Tlf. 36141046

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

home
Kom godt hjem