

Æblevangen 19
Smørumnedre
2765 Smørum

Kontantpris	7.495.000
Ejerudgifter pr. md.	5.176
Udbetaling	375.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	41.920/ 33.562

Sag: 1820001150

1979	131 m²	52	5	A 10
				Energi

KONTAKT
Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Indehaver, ejendomsmægler & Valuar, MDE
danam@home.dk
Tlf. 36 14 10 46

Lyse rammer, skøn udsigt og masser af plads på Æblevangen - et unikt bofællesskab med stærke rammer og plads til alle generationer

Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Salgsopstilling

Formularens 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 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.495.000
Sagsnr.: 1820001150
Ejerudgift/md.: kr. 5.176
Dato: 12.11.2026



Beskrivelse:

Æblevangen 19 byder på en af de mest attraktive og uforstyrrede beliggenheder i bofællesskabet med et skønt, sydvendt græs- og fællesareal lige for aften- og solskinstimerne.

Som den største hustype (type C) fordeler boligen sig over fire forskudte plan med i alt fem værelser, køkken-alrum, et toilet, et badeværelse, stue, entre, depotrum og fyrrum.

Boligens naturlige omdrejningspunkt er det store køkken-alrum og stuen, der begge har loft til kip, et fantastisk lysindfald og direkte adgang til en solrig balkon med udsigt til det grønne. Plan 2 rummer tre regulære værelser med udgang til terrasse, mens det øverste værelse byder på loft til kip og en udnyttet hems. Kælderen fremstår fuldt funktionsdygtig med normal loftshøjde, stort værelse samt badeværelse med gulvvarme. Huset er velholdt og indflytningsklart med nyt tag fra 2021, solceller fra 2012, nyere vinduer og døre samt moderniseret køkken, toilet og badeværelse. Dertil hører et praktisk redskabsrum ved terrassen med plads til cykler og haveredskaber.

Bofællesskabet Æblevangen i Smørumnedre (etableret 1977–1980) rummer 36 boliger og et aktivt fællesskab på knap 20.000 m² med et stort centralt fælleshus på ca. 600 m² og grønne fællesarealer. Stedet drives af beboerne selv gennem typisk 2 årlige arbejdsweekender, rengørings, drifts-, og interessegrupper der sørger for indkøb, drift og udvikling.

Et væsentligt element for det aktive fællesskab er muligheden for at deltage i spisegrupper på alle hverdage og man kan deltage i aktiviteter som hockey, golf, cykling, stamina, manuvision, læseklub, brunchklub mv. Mange af aktiviteterne foregår i fælleshusets fantastiske faciliteter med gymnastiksal, moderne køkkenfaciliteter, værksted, tv-rum, vaskeri mv.

Med en lav fællesudgift pr. voksen, et stærkt socialt sammenhold og rig mulighed for både fællesskab og privatliv, er Æblevangen et ideelt og trygt hjem for især børnefamilier.

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: Daniel Ammitzbøll-Sørensen

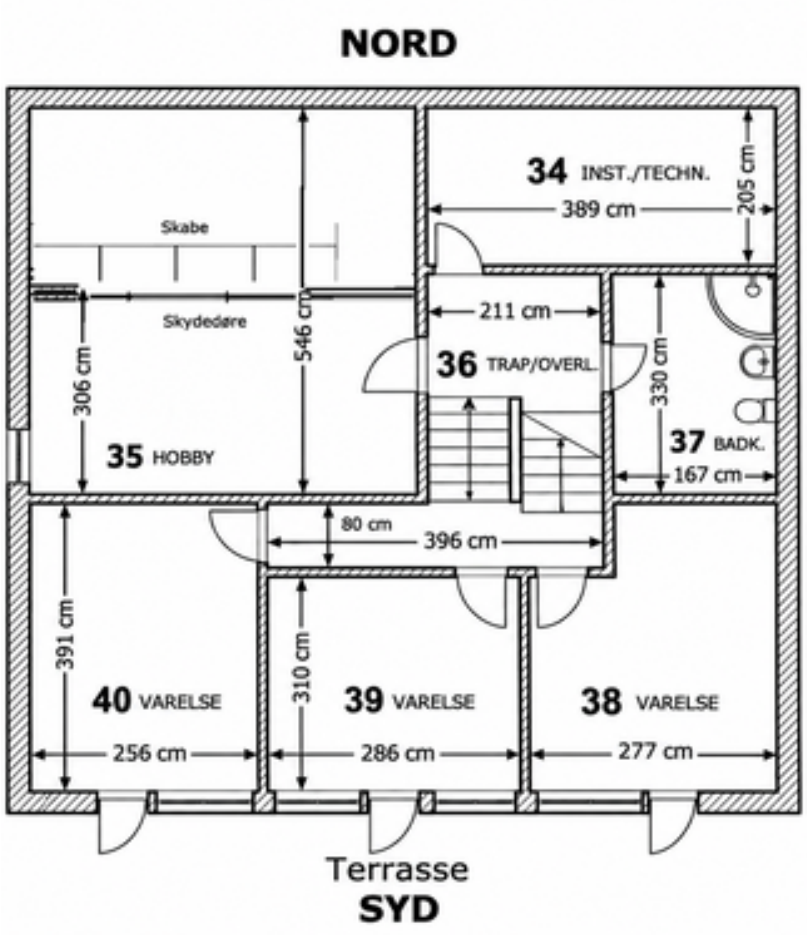
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

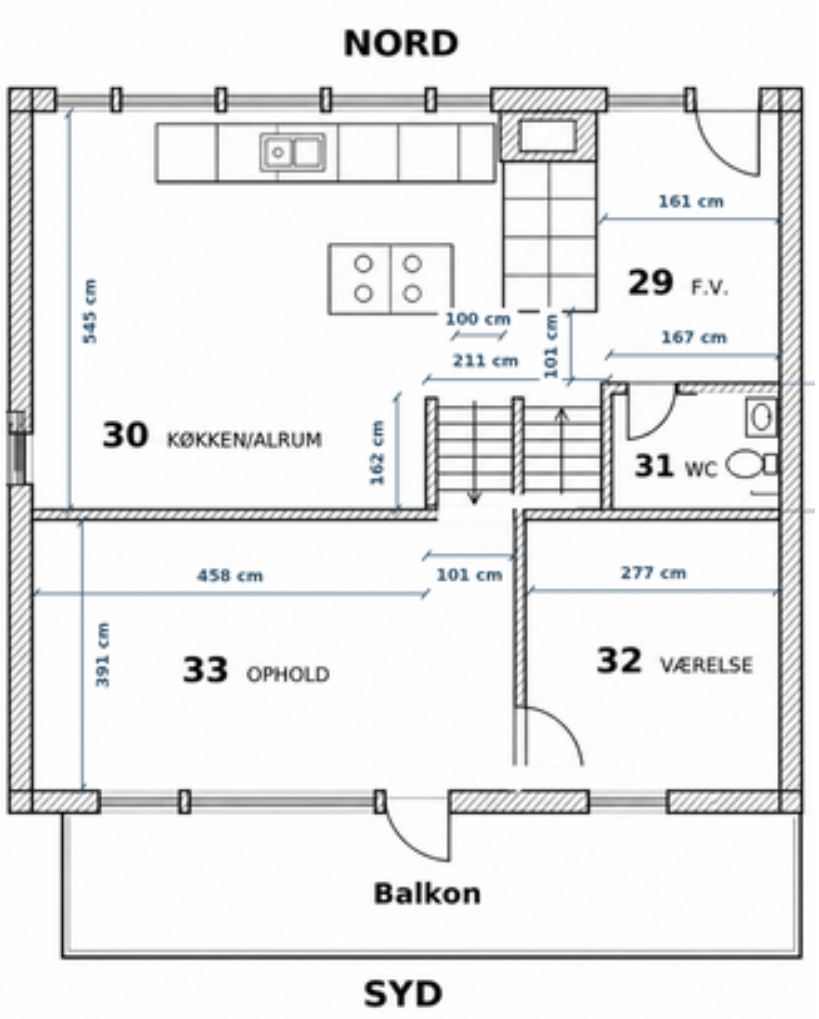
Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.495.000
Sagsnr.: 1820001150
Ejerudgift/md.: kr. 5.176
Dato: 12.11.2026





Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

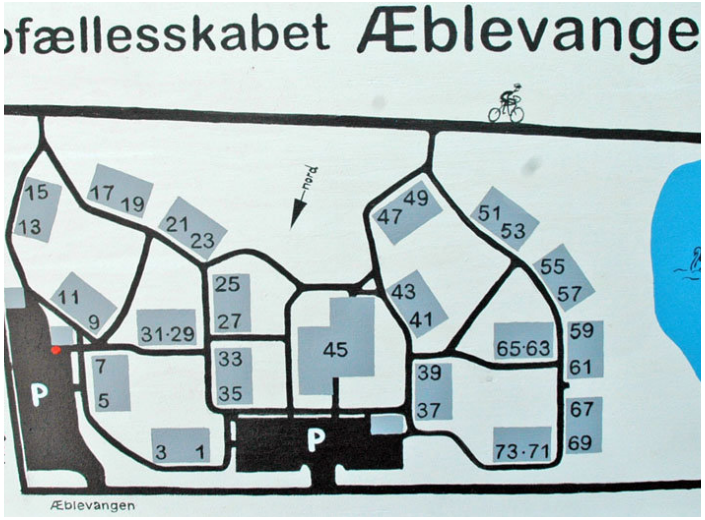
home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.495.000
Sagsnr.: 1820001150
Ejerudgift/md.: kr. 5.176
Dato: 12.11.2026













Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.495.000
Sagsnr.: 1820001150
Ejerudgift/md.: kr. 5.176
Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 28r Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 2145702
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig/Privat fælles
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.846.000,00
Grundværdi: 2.301.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.076.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.840.800,00

Arealer **

Grundareal:	132 m^2
Boligareal i alt:	131 m^2
Øvrige arealer:	
Kælderareal:	52 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.*

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: Voss
type: Induktionskogeplader mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
20.11.1973 Dok om godkendelse af planerne til byggeri mv
17.8.1978 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
7.5.1980 Dok om bofællesskabet Æblevangen og bestemmelser om opløsning mv, Ikke til hinder for prioritering
Planer:
Lokalplaner:
Lokalplan v7

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025
Planstrategi 2023

Spildevandsplan:
Kloakopland - A2
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.495.000
Sagsnr.: 1820001150
Ejerudgift/md.: kr. 5.176
Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ◉ Ja ○ Nej Insekt: ◉ Ja ○ Nej Rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årlig udgift til varme kr: 3.400,00 Forbrug: 13,79 MWh - Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primære varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

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 som gult hus

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

Energimærkning: A2010

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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

Udgift til Bofælleskab

... Fortsættes på side 6

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1820001150
Ejerudgift/md.: kr. 5.176

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2026	kr. 15.691,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000,00
Grundskyld 2026	kr. 16.199,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	46.850,00
Husforsikring 2026	kr. 7.199,07	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.066,50
Rottebekæmpelse 2026	kr. 44,20	I alt	kr.	7.549.916,50
Renovation 2026	kr. 3.776,00			
Grundejerforening/Bofællesskab 2026	kr. 19.200,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 62.109,95			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.920 md./ 503.041 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.562 md./ 402.748 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: 9.11.2026. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:** Sikkerhed til grundejerforening 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 må dog godt henvise til Danske Bank og Realkredit Danmark.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 7.495.000
Sagsnr.: 1820001150
Ejerudgift/md.: kr. 5.176
Dato: 12.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 600.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.228.000
Nr. 4: hovedstol kr. 702.000
Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet/lånene.

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Ja
Navn: Bofællesskabet Æblevangen
Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Æblevangen 19, Smørumnedre, 2765 Smørum	Sagsnr.: 1820001150	Dato: 12.11.2026
Kontantpris: kr. 7.495.000	Ejerudgift/md.: kr. 5.176	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Udgiften er reelt set kr. 800 på. mdr. pr. voksen i husstanden. Hjemmeboende børn betaler ikke kontingent til beboerforeningen/grundejerforeningen, heller ikke selvom de er over 18 år. Tallet i ejerudgiften er ud fra, hvis man er 2 voksne i husstanden.

Plantegningerne:
Vejledende mål uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening



Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flytte-kasser 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.



DANIEL AMMITZBØLL-SØRENSEN
Indehaver, ejendomsmægler & Valuar, MDE
danam@home.dk
Tlf. 36 14 10 46



MIE BOTTELET
Indehaver, ejendomsmægler, MDE
miebo@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



NIKOLAJ HOLM
Salg
nihlm@home.dk
Tlf. 44 68 20 55



JACOB BJØRN STARCKE
Salg
jsta@home.dk
Tlf. 36 14 10 46



NIKLAS JUEL KRØYER-STRUBE
Salg
nijk@home.dk
Tlf. 36 14 10 46



EMILIE THORSØE
Ejendomsmægler, MDE
emtho@home.dk
Tlf. 44 68 20 55

Smørum
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Flodvej 75L
2765 Smørum

Tlf. 36141046 · CVR 37958670
home.dk/smoerum · smoerum@home.dk

Ballerup
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Bydammen 1D
2750 Ballerup

Tlf. 44682055 · CVR 37958670
home.dk/ballerup · ballerup@home.dk

Herlev
v/ Mie Bottelet og Daniel Ammitzbøll-Sørensen
Herlev Hovedgade 138E
2730 Herlev

Tlf. 44531818 · CVR 37958670
home.dk/herlev · herlev@home.dk

home
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen