

REAL



Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	95
Kontantpris	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.685		
Byggear	1981	Energimærke	B

Sagsnr. **23425094**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

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

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: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnede, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Ejendommen indeholder:

- Møblerbar entre
- Badeværelse med karbad
- Rummelig opholdsstue
- 3 gode værelser
- Køkken med god skabsplads og gavlvindue
- Sydvestvendt altan med flot grønt kig
- Mulighed for etablering af: Spisekøkken fremfor værelse
- 2 nordøstvendte altaner

Herudover egen p-plads i parkeringskælderen samt kælderrum.

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: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026

4 værelses lejlighed med beliggenhed øverst og yderst i første række. Giver både lys og kig over byens tage og med flotte solnedgange til følge. Her er du tæt på alt! Kort afstand til Smørum Centret og Smørum Idrætsforening samt mange skønne grønne områder. Ligeledes ligger lejligheden tæt på off. transport hvor Måløv st. er under 5 minutters gang fra lejligheden samt Netto, Meny, PureGym og andre daglige gøremål. Fra Måløv st. kan København C. nås på under 30 minutter. Via den "nye" motorvejsadgang, er det desuden hurtigt og nemt at komme til København i bil.

Ejerforeningen:

E/F Frugtvangen er en stor ejerforening med 280 ejerlejligheder. Hver lejlighed har egen parkeringsplads i parkeringskælderen samt et pulterrum. Gode fællesarealer hvor børnene har masser af plads til at boltre sig. Alle fællesarealerne, såsom grønne arealer, opgange mv., bliver passet og plejet. Ejerforeningen har også fået etableret ladestandere.

Indretning:

Lejligheden er indrettet med stor sydvestvendt opholdsstue, med åben forbindelse til køkkenet. Lyst køkken med gavlvindue og med god skabsplads. Fra køkkenet er der adgang til et værelse/Spisestue med udgang til altan. Videre adgang til den rummelige gang, som bringer dig videre til de yderligere to værelser, det ene med god plads til en stor seng samt udgang til altan og det andet passer perfekt til kontor eller børneværelse. Herefter kommer badeværelset, med vaskemaskine installeret. Fra opholdsstuen er der yderligere udgang, til en altan med flot grønt kig mod sydvest.

Lejligheden opvarmes med fjernvarme.

- Beliggende øverst og yderst i første række
- Sydvestvendt altan
- Egen p-plads i kælderen, dørtelefon og pulterrum
- Lukkede stisystemer og grønne rekreative områder
- Ca. 25 minutter til København C

Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue

Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

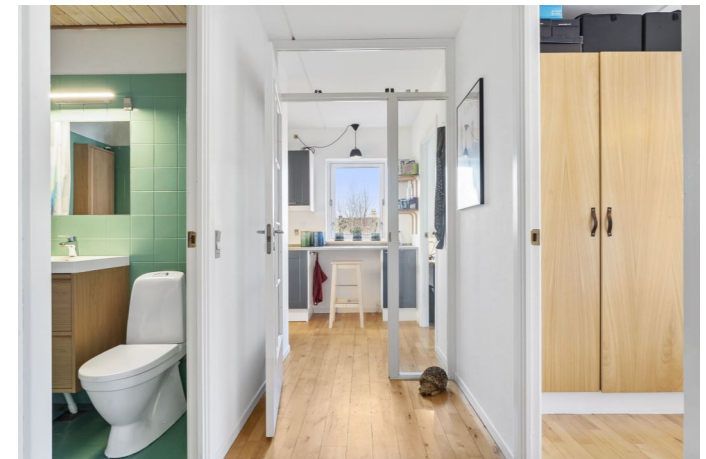
Dato: 29.01.2026



Værelse



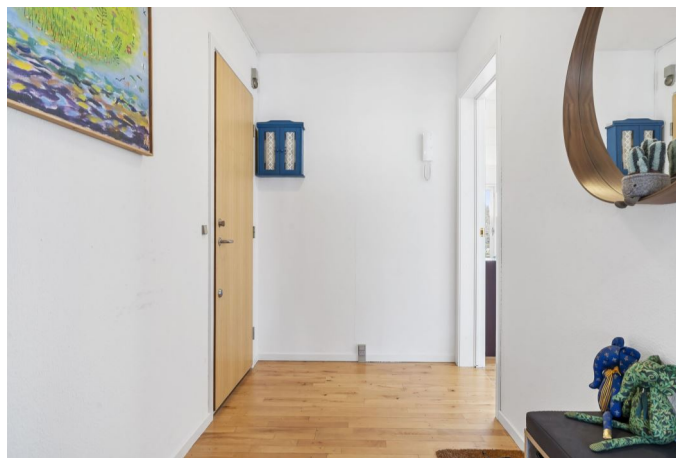
Værelse



Gang



Badeværelse



Entre



Altan

Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026



Altan



Altan



Udenomsarealer



Udenomsarealer



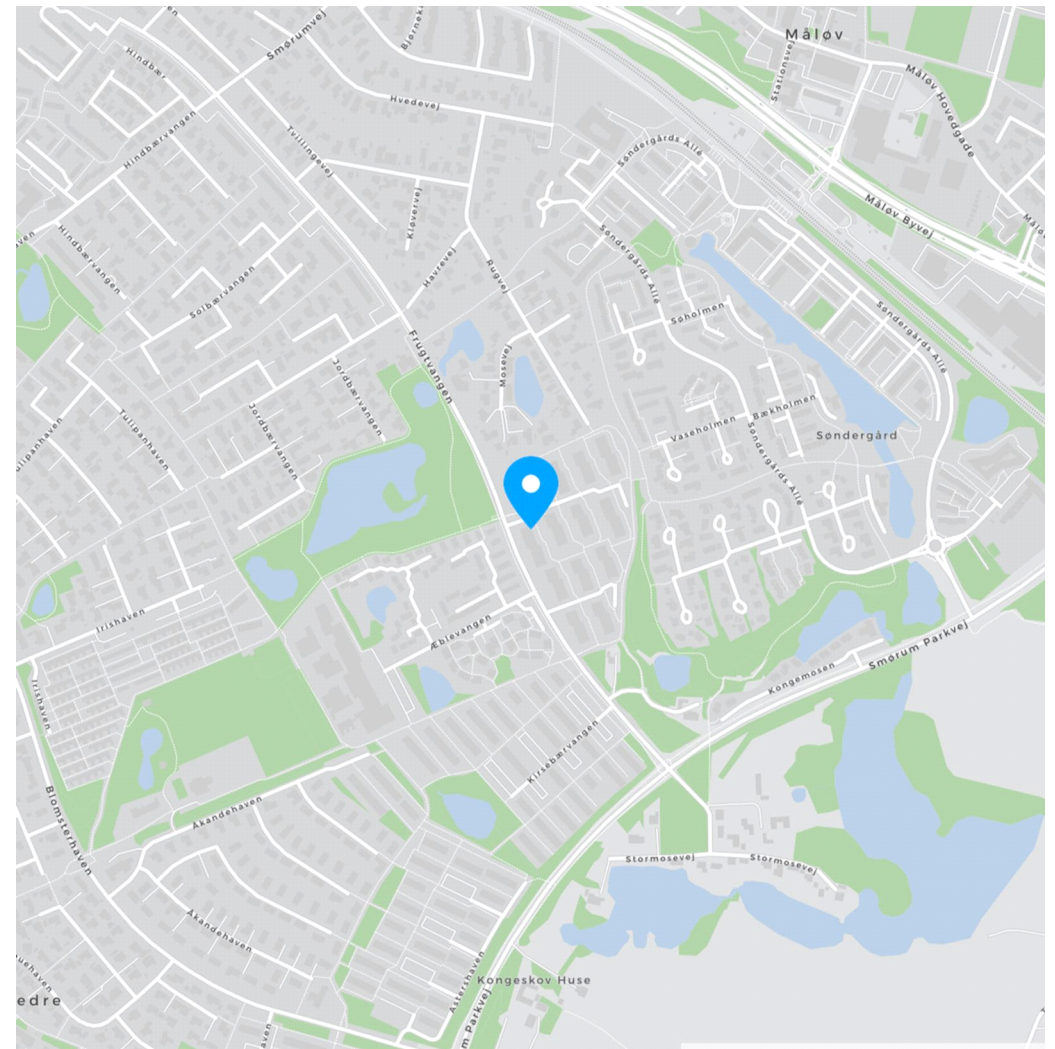
Udenomsarealer



Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026





Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	27 I Smørumnedre By, Smørum m.fl.
BFE-nr.:	222777
Ejl.nr.:	137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentlig kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.470.000 kr.
Grundværdi:	1.532.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.976.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.225.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	96 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	96 m ²

BBR-boligareal:	95 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Thermex (2022), Induktions kogeplade: Gorenje, Indbygningsovn: Gorenje, Køle/fryseskab: Wasco, Opvaskemaskine: Logik (2022), Vaskemaskine: Electrolux
Skabe i soveværelse og gang medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed ejerforening

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

Eksisterende sikkerhed:

Ejerpantebrev /Byrde lyst pantstiftende 02.08.1979	kr. 5.000,-
Ejerpantebrev /Byrde lyst pantstiftende 07.12.2020	kr. 35.000,-

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme er anslået efter nuværende acontobetaling - Der betales aconto varme med kr. 700 pr. mdr. og aconto vand med kr. 300 pr. mdr.
.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.078	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	10.785	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.776	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Ejerforening	kr.	31.539	Ejerskiftegebyr til administrator/ejerforeningen	kr.	2.450
Rottebekæmpelse	kr.	45	I alt	kr.	2.720.450
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		56.222			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.511 md./ 174.131 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.783 md./ 141.399 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: 27.01.2026
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: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	883.209	883.209	878.084	DKK	1	86.499	11,50	2,79			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 91/23290

Tinglyst fordelingstal: 91/23290

Adm. fordelingstal: 91/23290

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse lyst d. 02.08.1979/Ejerpantebrev til Ejerforening lyst d. 07.12.2020

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr.052502

Lokalplan v7

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.03.1906 lbnr. 307-06 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 6_L_358

Nr. 2 lyst d. 10.11.1930 lbnr. 5423-06 Tillægstekst Dok om at tage fornødent vand til areal- og drivhusbevanding mv Filnavn: 6_G_582

Nr. 3 lyst d. 18.02.1937 lbnr. 10800-06 Tillægstekst Dok om hvorefter der tilkomme ejerne ret til benyttelse af en nærmere betegnet over 25A gående vej, men ikke ret til at benytteden på matrikelskortet afsatte mod sydgående vej mv Filnavn: 6_G_582

Nr. 4 lyst d. 28.05.1969 lbnr. 10715-06 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 5 lyst d. 31.10.1972 lbnr. 21670-06 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 6_Y_220

Nr. 6 lyst d. 04.01.1974 lbnr. 203-06-S0001 Tillægstekst Dok om udstykning og grundejerform mv, Vedr 9E 9C 23A, Om resp se akt Filnavn: 6_Y_220

Nr. 7 lyst d. 01.07.1977 lbnr. 16049-06 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1C 3C 3F 5E 5G 8F 11A Filnavn: 6_F_113

Nr. 8 lyst d. 02.08.1979 lbnr. 23242-06-S0001 Tillægstekst Dok om udstykning og ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Nr. 9 lyst d. 12.12.1979 lbnr. 37632-06 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Frugtvangen, Om resp se akt

Nr. 10 lyst d. 14.12.1979 lbnr. 37966-06 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 6_G_582

Nr. 11 lyst d. 13.11.1980 lbnr. 29100-06 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Tillæg til serv. lyst 2/8 1979 (23242)

Nr. 12 lyst d. 01.03.1988 lbnr. 3694-06 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt

Nr. 13 lyst d. 27.12.1988 lbnr. 21535-06 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 6_K_570

Nr. 14 lyst d. 27.12.1988 lbnr. 21536-06 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 6_K_570

Nr. 15 lyst d. 03.02.1989 lbnr. 2387-06 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Frugtvangen, Om resp se akt

Nr. 16 lyst d. 22.11.1990 lbnr. 19353-06 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Frugtvangen, Om resp se akt



Adresse: Pærevangen 2, 2. th., Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23425094
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 29.01.2026

Nr. 17 lyst d. 23.07.2001 lbnr. 16149-06 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Frugtvangen
Nr. 18 lyst d. 29.10.2004 lbnr. 29896-06 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Frugtvangen Om resp se akt
Nr. 19 lyst d. 31.10.2006 lbnr. 30069-06 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 6_G_582
Nr. 20 lyst d. 13.12.2006 lbnr. 34760-06 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Frugtvangen Om resp se akt Filnavn: 6_G_582
Nr. 22 lyst d. 13.10.2014 lbnr. 1005723333 Filnavn: 6cb7fc14-1eea-4708-886f-e436f03dabef

Brugsret og fællesfaciliteter:

Parkeringsplads i P-kælder, Pulterrum, fælles cykelparkering og legeplads.

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