

Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**95**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.694**		
Byggeår	**1981**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **23426213**

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: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000
Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694
Dato: 27.11.2026



Særdeles lys og istandsat gavllejlighed, med flot grønt kig mod syd-vest

Attraktiv gavllejlighed på 95 m2 indeholder:

- Entre/fordelingsgang med skabsplads
- Tre soveværelser, hvoraf to af disse har udgang til altan
- Badeværelse med vaskesøjle og bruseniche
- Køkken i åben forbindelse til opholdsstue
- Stor opholdsstue med udgang til sydvestvendt altan
- Brugsret til p-plads og pulterrum i kælder

Placeret øverst og yderst i grønne omgivelser!

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: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026

Flot istandsat og indflytningsklar 4 værelses gavllejlighed

Velkommen til Pærevangen 16, 2. th.

Pærevangen 16, 2 th., har en attraktiv planløsning og med sin placering som gavllejlighed "øverst oppe", er der frit grønt kig mod sydvest, hvilket samtidig giver et rigtig god lysindfald i lejligheden.

Beliggenheden er generelt set helt i top, med kort afstand til Meny og Netto, PureGym, naturrige områder, Smørums attraktive stisystem med adgang til Balsmoseskolen, børneinstitutioner, Smørum Centret og Smørum Golf Klub, samt off. transport - Måløv st. er under 10 minutters gang fra lejligheden, hvorfra Københavns Hovedbanegård kan nås på ca. 25 minutter.

Til lejligheden hører tre altaner, hvoraf den ene er en stor sydvestvendt altan med dejligt grønt udsyn.

Lejligheden fremstår flot istandsat og indflytningsklar.

Lejligheden er indrettet med en stor entre/fordelingsgang. Stor og lys opholdsstue med flotte nyere gulve og godt med plads til både spise- og sofaarrangement og er i åben forbindelse med pænt køkken fra 2015. Fra opholdsstuen er der udgang til dejlig sydvestvendt altan, hvor mange gode stunder kan nydes. Tre gode soveværelser, hvoraf to af soveværelserne har udgang til altan. Stort og lækkert istandsat badeværelse fra 2022, med bruseniche og vaskesøjle.

Foreningen: E/F Frugtvangen er en stor ejerforening med 280 ejerlejligheder. Hver lejlighed har brugsret til p-plads i parkeringskælderen, samt kælderrum. Der er styr på tingene i ejerforeningen, med en velfungerende bestyrelse. Alle fællesarealerne, herunder grønne arealer, opgange mv. bliver passet og vedligeholdt af vicevært/gartner.

Der er fibernet i foreningen.

Alt i alt en utrolig godt placeret lejlighed som samtidig tilbyder en meget attraktiv planløsning.

- Attraktiv planløsning med mulighed for endnu et værelse
- Lys gavllejlighed med en af de bedste placeringer i bebyggelsen
- Stor sydvestvendt altan
- Yderligere 2 altaner
- Veldrevet ejerforening med fibernet og mulighed for at leje fælleshus
- Ca. 25 minutter til København C!

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: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026



Stue



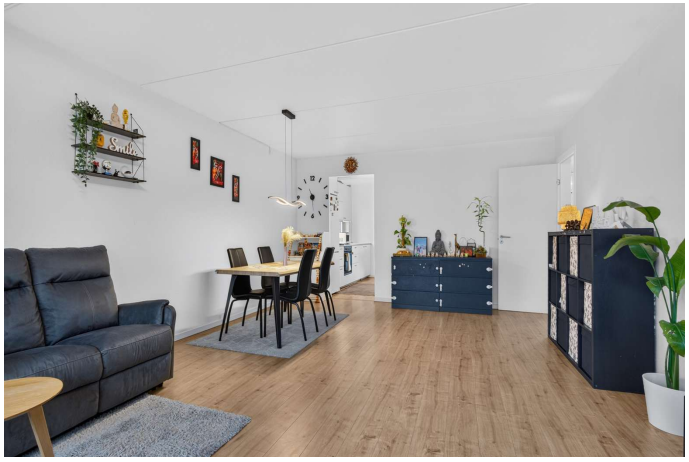
Stue



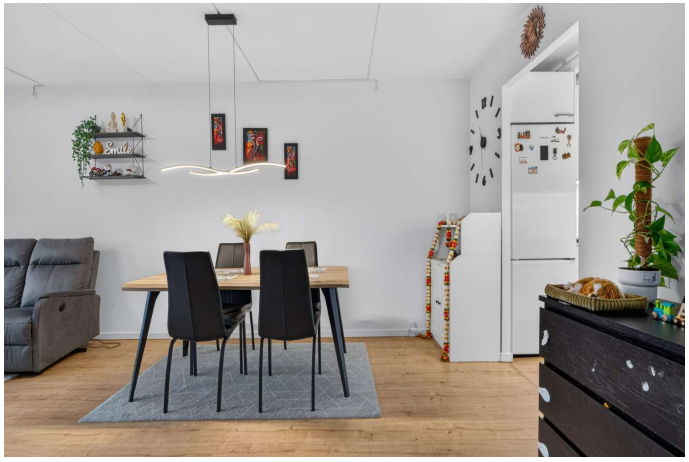
Stue



Stue



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: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026





Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

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

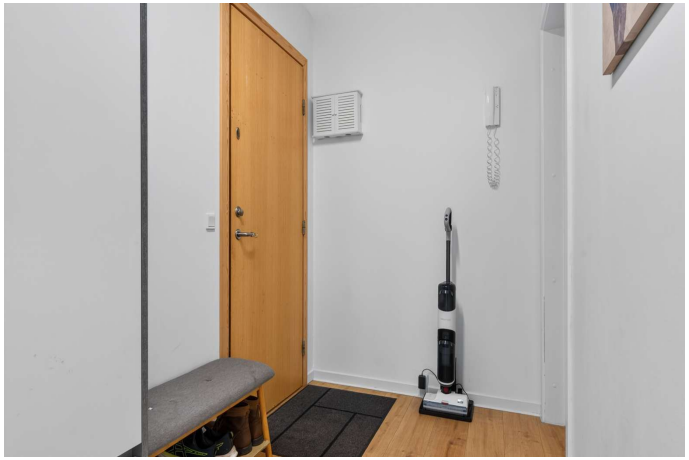
Adresse: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026



Entré



Entré



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

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: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026



Badeværelse



Altan



Altan



Altan



Ejendommen



Ejendommen

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: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026



Udenomsarealer



Ejendommen



Parkeringskælder

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

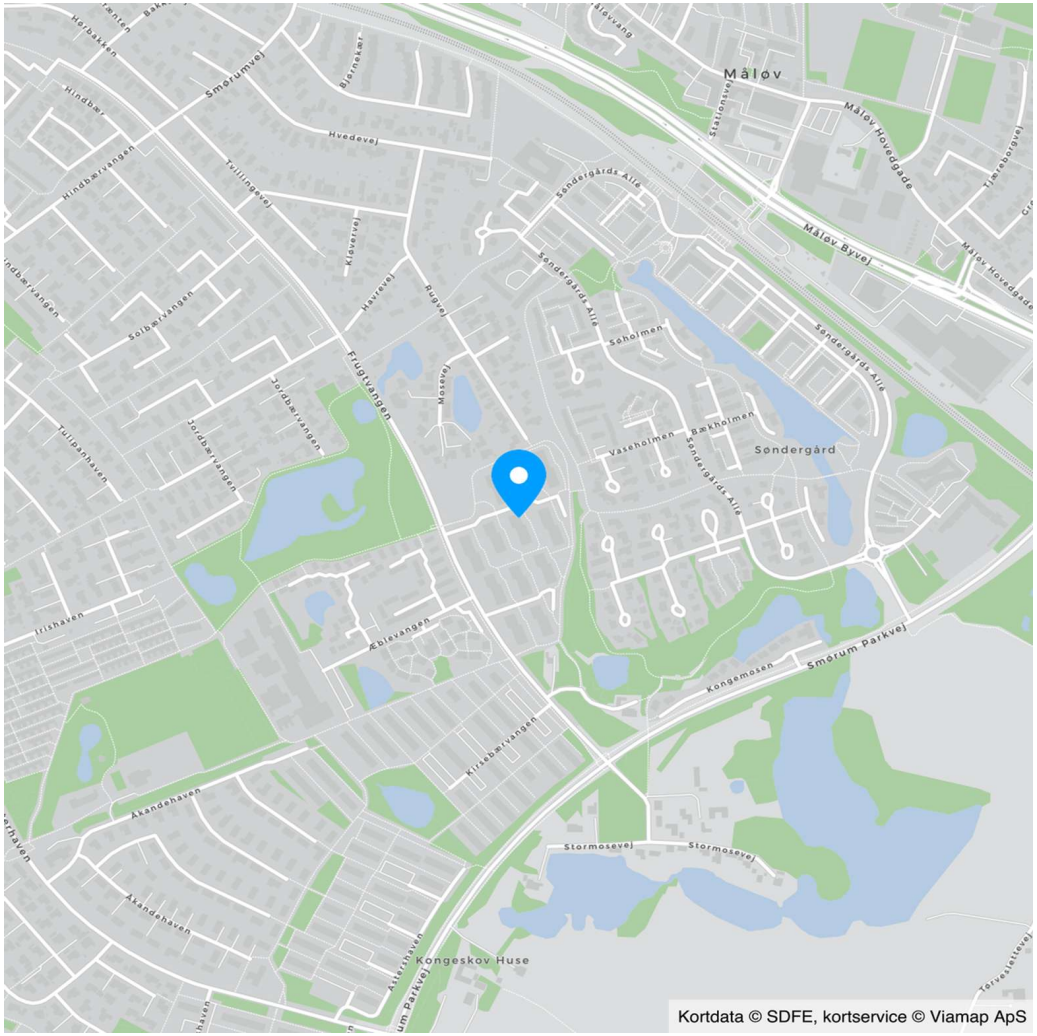
Adresse: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026



Plantegning



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

Adresse: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	27l Smørumnedre By, Smørum m.fl.
BFE-nr.:	217074
Ejerl. Nr.:	89
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.481.000
Grundværdi:	1.540.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.984.800
Grundlag for grundskyld:	1.232.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	96 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	96 m^2
BBR-boligareal:	95 m^2

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

* 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:

Der henvises til side 5

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

Emhætte (Silverline, 2026), Kogeplade (Ikea, 2015, Induktion), Ovn (Ikea, 2015), Køle/fryseskab (Samsung, 2022), Opvaskemaskine (Bosch, 2019), Vaskemaskine (LG, 2020), Tørretumbler (LG, 2022), Skabe i køkken og garderobe i det lille soveværelse medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug: aconto
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto vand og varme: 650 kr. til vand - 500 kr. til varme

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

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: Pærevangen 16, 2. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426213
Ejerudgift/md.: kr. 4.694

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.122
Grundskyld	kr.	10.842
Fællesudgifter	kr.	31.539
Renovation	kr.	3.776
Rottebekæmpelse (Anslået)	kr.	45
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.324

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
I alt	kr.	3.522.175

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.621 md. / 235.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.717 md. / 188.608 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

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

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. 23: hovedstol kr. 35.000
Nr. 24: hovedstol kr. 1.816.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforening - Frugtvangen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 91 / 23290
Tinglyst: 91 / 23290
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 07.03.1906 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 10.11.1930 - Dok om at tage fornødent vand til areal- og drivhusbevanding mv
- Nr. 3: 18.02.1937 - 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
- Nr. 4: 28.05.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering 6_G_582
- Nr. 5: 31.10.1972 - anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 04.01.1974 - Dok om udstykning og grundejerforn mv, Vedr 9E 9C 23A, Om resp se akt
- Nr. 7: 01.07.1977 - Dok om fredning, Vedr 1C 3C 3F 5E 5G 8F 11A
- Nr. 8: 02.08.1979 - Dok om udstykning og ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. 6_G_582
- Nr. 9: 12.12.1979 - Vedtægter for ejerforening, Frugtvangen, Om resp se akt 6_G_582
- Nr. 10: 14.12.1979 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 11: 13.11.1980 - anm byrder, anm hæftelser Tillæg til serv. lyst 2/8 1979 (23242) 6_G_582
- Nr. 12: 01.03.1988 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 6_G_582
- Nr. 13: 27.12.1988 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 14: 27.12.1988 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 15: 03.02.1989 - Vedtægter for ejerforening, Frugtvangen, Om resp se akt 6_G_582
- Nr. 16: 22.11.1990 - Vedtægter for ejerforening, Frugtvangen, Om resp se akt 6_G_582
- Nr. 17: 23.07.2001 - Vedtægter for ejerforeningen Frugtvangen 6_G_582
- Nr. 18: 29.10.2004 - Vedtægter for ejerforeningen Frugtvangen Om resp se akt 6_G_582
- Nr. 19: 31.10.2006 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 20: 13.12.2006 - Vedtægter for ejerforeningen Frugtvangen Om resp se akt
- Nr. 22: 13.10.2014 - Deklaration om spildevandsledning

Planer
Kommuneplan B2-12 - boligområde øst
Lokalplan v7 - Byplanvedtægt nr. 7 - Bolig- og inst.område v. Frugtvange - Smørum Nedre

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.