

Pærevangen 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**96**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.616**		
Byggeår	**1981**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **23426138**

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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000
Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616
Dato: 16.11.2026



Attraktiv og særdeles velbeliggende 4-værelses ejerlejlighed, med ejerforeningens bedste planløsning og 7 meter lang vestvendt altan

Denne attraktivt beliggende 4-værelses ejerlejlighed indeholder:

- Fordelingsentre
- Soveværelse m. udgang til østvendt altan
- Stort børneværelse
- Stort badeværelse m. vaskesøjle
- Stor stue åbent til køkken
- Kontor/børneværelse
- 7 meter lang vestvendt altan med træbelægning

Herudover pulterrum samt egen p-plads i parkeringskælder.

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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026

Velkommen til Pærevangen 19, 1. th. En 4-værelses ejerlejlighed med altaner på begge sider af ejendommen, i det populære E/F Frugtvangen.

Udover at have foreningens mest attraktive planløsning, har lejligheden en af områdets absolut bedste beliggenheder. Placeret bagerst i bebyggelsen, mod åbne grønne arealer bagved bygningen mod Måløv, ligesom lejligheden i en af bebyggelserne hvor 1. sal er øverst. Man er dermed øverst placeret og med et dertilhørende højere lysindfald.

Lejligheden er tæt på Balsmoseskolen, børneinstitutioner, Puregym, grønne områder ved både Søndergårds Allé, Kongemosen samt Balsmosen. Herudover caféer i Måløv, indkøb i form af Netto og Meny, samt off. transport - Måløv st. er under 10 minutters gang fra lejligheden, og man kan herfra komme til København C på under 25 minutter.

Ligeledes kort afstand til Smørum Centeret, Restaurant Kongemosen og Smørum Golfklub.

Foreningen: E/F Frugtvangen er en stor ejerforening med 280 ejerlejligheder. Hver lejlighed har egen parkeringsplads nede i parkeringskælderen samt et pulterrum. Alle fællesarealerne såsom grønne arealer, opgange mv. bliver passet og plejet.

- Foreningens bedste planløsning
- En af foreningens bedste placeringer
- 7 meter lang vestvendt altan med træbelægning
- Hele 4 værelser (3 soveværelser/kontor)
- Egen parkeringsplads i kælderen
- Gåafstand til Måløv st.

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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026








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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026








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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026








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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026







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

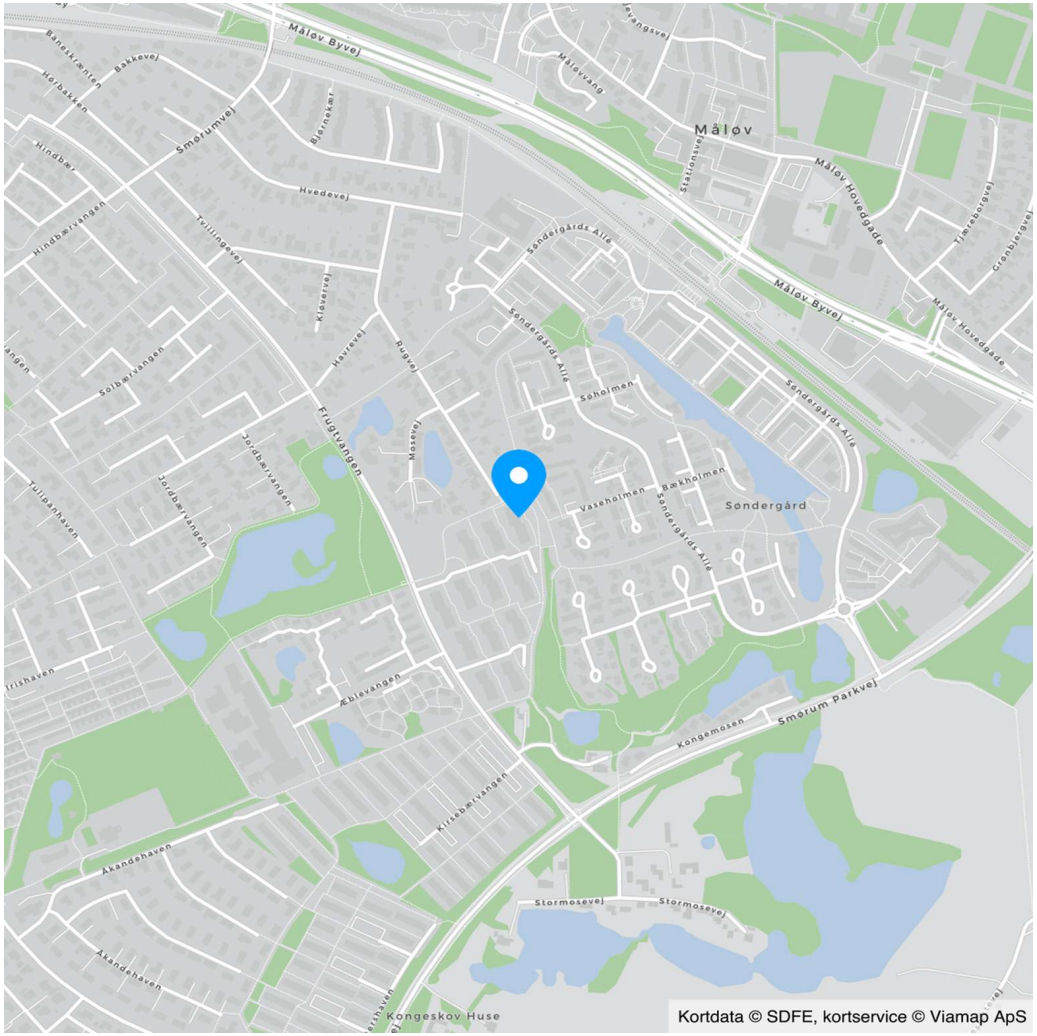
Adresse: Pærevangen 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026



Plantegning



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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	27l Smørumnedre By, Smørum m.fl.
BFE-nr.:	222736
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.420.000
Grundværdi:	1.492.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.936.000
Grundlag for grundskyld:	1.193.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	92 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	92 m^2
BBR-boligareal:	96 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 (Thermex), Kogeplade (Siemens, Keramisk), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Junker), Opvaskemaskine (AEG, 2026), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Gorenje), Skabe i soveværelse og entreen 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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.763 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme 650 kr. og aconto vand 650 kr.

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 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.

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 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23426138
Ejerudgift/md.: kr. 4.616

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.874
Grundskyld	kr.	10.504
Fællesudgifter	kr.	31.192
Renovation	kr.	3.776
Rottebekæmpelse	kr.	45
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.391

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. 1.848.000
Nr. 25: hovedstol kr. 361.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 90 / 23290
Tinglyst: 90 / 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.