



REAL

## Pærevangen 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type  
Kontant  
Ejerudgift  
Byggeår

**Ejerlejlighed**  
**3.495.000**  
**4.616**  
**1981**

Bolig m<sup>2</sup>  
Værelser  
Energimærke

**96**  
**3**  
**C**

Sagsnr. **23426138**

---

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://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: 16.08.2026



**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



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

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

Dato: 16.08.2026

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 bygnin-gen 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 Net-to 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.



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

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

Dato: 16.08.2026





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

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

Dato: 16.08.2026





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

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

Dato: 16.08.2026

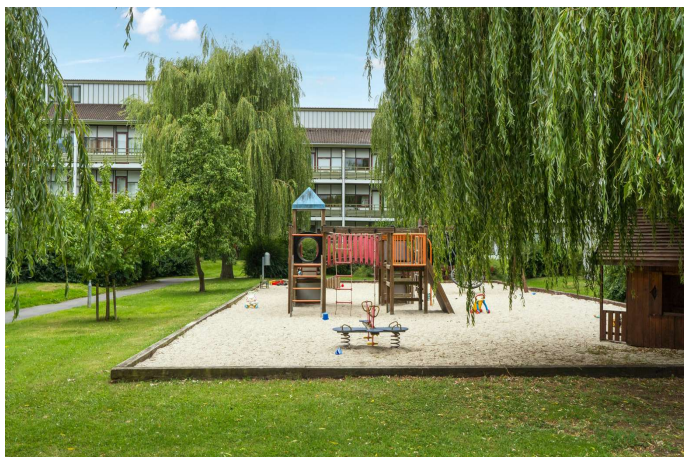




Adresse: Pærevangen 19, 1. th, Smørumnedre, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

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

Dato: 16.08.2026



Dato: 16.08.2026







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

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

Dato: 16.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 271 Smørumnede 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<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst boligareal m<sup>2</sup>  
- Heraf andre tinglyste arealer 92 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 96 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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/fryseseab (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.

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

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

Dato: 16.08.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

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





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

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

Dato: 16.08.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                               |     |           |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 9.874  | Kontantpris                                        | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 10.504 | Tinglysningsafgift af skødet                       | kr. | 22.850    |
| Fællesudgifter         | kr. | 31.192 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået | kr. | 8.150     |
| Renovation             | kr. | 3.776  | I alt                                              | kr. | 3.526.000 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 45     |                                                    |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 55.391                                             |     |           |

**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 19.116 md. / 229.391 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.309 md. / 183.712 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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.



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

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

Dato: 16.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

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

**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 drivhusbehandling 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. Frugtvinge - Smørum Nede



# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 ejendoms handler, 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.