



REAL

Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	5.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.271	Grund m ²	333
Byggeår	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **23426024**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

Formulærens 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: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026



Flot indflytningsklar kædevilla i forskudte plan, med god udsigt og i alt 179 etagemeter

Huset indeholder:

- Separat tilbygget entre
- Køkken og spisesstue
- Trappe til skøn opholdsstue med dejlig udsigt
- Balkon mod sydvest og ligeledes med dejlig udsigt. Altan renoveret i 2021 (inkl. udskiftning af bjælke)
- Badeværelse
- Trappe ned til værelsesafdeling med tre gode værelser
- Toilet med mulighed for at genetablere bad
- Kælderareal med klinker, spabad, vaskesøjle, opbevaringsplads samt brændeovn til hyggetimerne

Herudover:

Carport og skøn syd/vestvendt have med stor nyanlagt komposit terrasse i 2019 samt nedgravet trampolin.

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: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026

Spændende og utraditionel ejendom i Smørum er nu sat til salg! Husene i Liljehaven er opført i 4 åbne og forskudte plan, og denne ejendom er med en indbydende, lukket og solrig have, samt træbalkon med dejlig udsigt over grønt kuperet terræn og Smørum.

Liljehaven er et aflukket, børnevenligt og meget eftertragtet boligområde i Smørumnedre. Det er tæt på naturen og med lukkede veje og stisystemer. Centralt placeret med kort afstand til børnepasning, indkøbscenter (Smørum Centret), off. transport (Måløv eller Kildedal s-togstation), idrætsfaciliteter herunder Smørum Golfklub og Smørum Idrætspark. Med tværvejen til Frederikssundsmotorvejen er der omkring 25. min til København C - og dette kan også gøres med S-togsforbindelser fra Måløv st. med ti-minutters drift.

Ejendommen fremstår indbydende og løbende moderniseret med blandt andet udskiftet glaspartier og vinduer, trægulve, badeværelse og toilet, to varmepumper - foruden køkken/alrum og tilbygning ved indgangsparti (tilbygning fra 2004).

Ejendommen indeholder:

Stueplan: Tilbygget indgangsparti/karnap med adgang til stort lækkert køkken/alrum med flot granitgulv og brændeovn.

Øvre plan: Lys opholdsstue med store glaspartier mod syd fra år 2010, trægulve og med udgang til stor anvendelig balkon (renoveret i 2021, heriblandt udskiftning af bjælke), med dejlig udsigt til åbent kuperet landskab. Derudover er der stort flot badeværelse med flotte fliser.

Nedre plan: 3 gode soveværelser alle med trægulve og listeløfter. Toilet med mulighed for at genetablere bad. Mellemgang med udgang til velanlagt sydvestvendt terrasse og have. Der er i 2019 etableret en stor og lækker komposit terrasse hele vejen omkring huset.

Kælderplan: Er istandsat med bl.a. flot klinkegulv, brændeovn og spabad - her er der rig mulighed for at lave sin helt egen spaoplevelse i privaten.

Endvidere: Carport og velanlagt forhæve.

- Nyistandsat balkon med dejlig udsigt
- Stor lækker komposit terrasse
- 2 luft-til-luft varmepumper
- Indrettet med åbne og forskudte plan
- Lukkede veje og stisystemer



Adresse: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026





Adresse: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

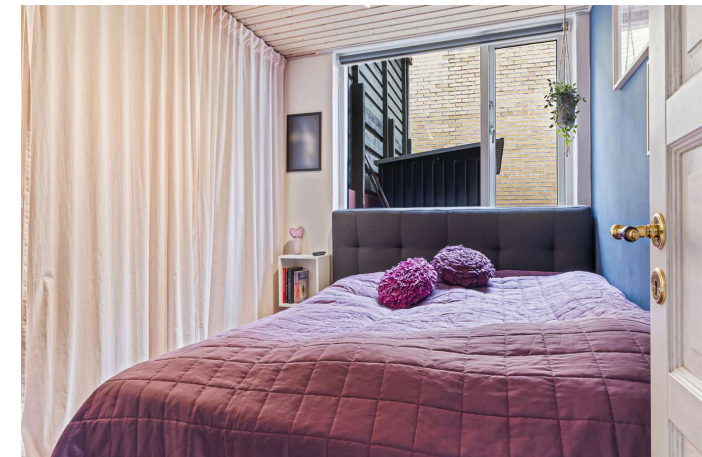
Dato: 27.04.2026



Adresse: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026





Adresse: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026





Adresse: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026





Adresse: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 13h Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.: 2145095
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.918.000
Grundværdi: 1.837.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.134.400
Grundlag for grundskyld: 1.469.600

Arealer**

Grundareal: 333 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 33 m²
Carport: 20 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.02.1976 - Dok om grundejerforening mv, samt udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan B2-36 - Lilje-, Krokus- og Violhaven
Lokalplan v8 - Byplanvedtægt nr. 8 - Bolig- og inst.område - Liljehaven - Smørum Nedre

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn (Samsung), Køle/fryseskab (Hotpoint-ariston), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.985	Kontantpris	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	12.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Grundejerforening	kr.	2.750	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	50	I alt	kr.	5.239.458
Husforsikring	kr.	3.040			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 39.258

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.231 md. / 338.770 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.609 md. / 271.313 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Liljehaven 3, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 23426024
Ejerudgift/md.: kr. 3.271

Dato: 27.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kong Svends Parken (Liljehaven)
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (SOP)

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf.

bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)

Produktions[installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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 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 erhvervsjendomme 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.