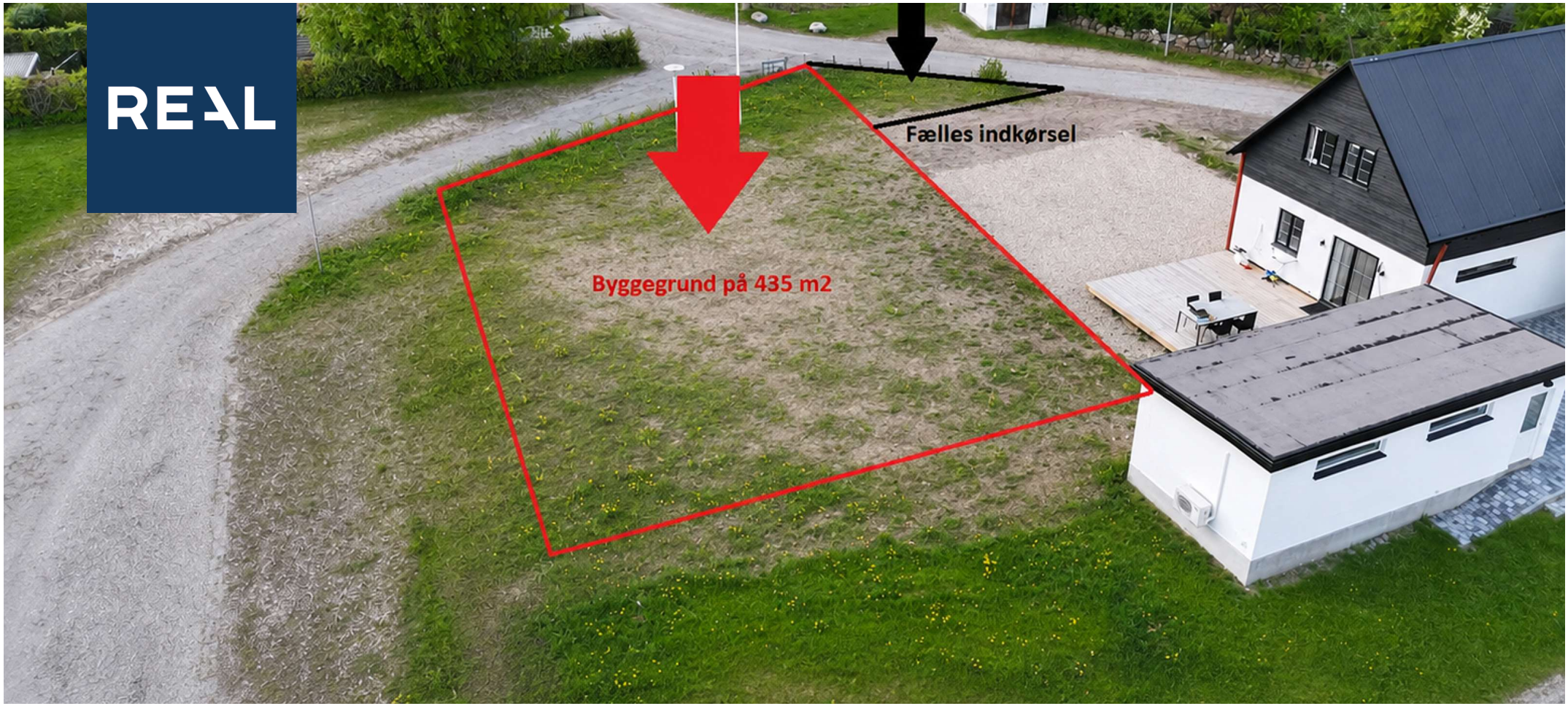


Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**435**
Kontant	**2.695.000**	Erhverv m²	**80**
Udbetaling	**135.000**		
Ejerudgift	**3.159**		

Sagsnr. **23426086**

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: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026



Unik mulighed for at realisere drømmen om et nybygget hus i Ledøje, endda med udsigt til det idylliske Gadekær

- Grund på 435 m2
- Beliggende i det charmerede Ledøje landsby
- Bebyggelsesprocent på 25 %
- Velfungerende bylaug, er med til at skabe socialt liv
- Landlige og hyggelige omgivelser
- Udsigt til det idylliske gadekær og gåafstand til den populære gårdbutik "Jordbærgården"
- Tæt på Vestskoven
- Mulighed for at nå København C og Kastrup lufthavn på ca. 25 minutter

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: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026

Enestående byggegrund i hjertet af idylliske Ledøje - Med udsigt til Gadekæret og Ledøje Kirke

På Ledøje Søndre Gade 5B udbydes en sjældent set mulighed for at opføre drømmeboligen, i naturskønne og historiske omgivelser ved det charmerende gadekær.

Grunden har en helt unik placering med udsigt over gadekæret og med et smukt kig kirken - en beliggenhed der regnes blandt de mest attraktive i Ledøje og som sjældent kommer på markedet.

Grunden er 435 m2. Jf. lokalplanen er der en bebyggelsesprocent på 25 %, og der kan bebygges med enten 1 eller 1½ plan boligbebyggelse. Byggeriet skal i øvrigt leve op til bestemmelserne, i den gældende lokalplan nr. 010104 - bevaringsplan for Ledøje Landsby.

Der er for nuværende registreret 80 m2 erhverv, som består af en gammel garage (og udhus) til nedrivning. Der er i garagen installationer til vand og kloak. Herudover er der ført el til grunden. Taget der lige nu står på grunden, vil blive flyttet inden overtagelsesdag.

Egedal kommunen oplyser at der maksimalt kan bygges følgende:

- 108 m2 bolig, som placeres minimum 2,5 meter fra skel
- 21 m2 udestue, som placeres minimum 2,5 meter fra skel
- 35 m2 garage eller carport
- To gange 10 m2 udhuse, skal placeres minimum 2,5 meter fra andre bygninger

Ledøje er en idyllisk landsby, med marker og gamle gårde, som de nærmeste naboer, Ledøje Kirke og gadekæret er med til, at skabe den helt rette landsbystemning.

Grunden er bekvemt placeret lige ved den lokale børnehave, føromtalt gadekær og i øvrigt lige ved busstoppested.

Langt de fleste af børnehavens børn bor i Ledøje og det skaber et unikt sammenhold for børn og voksne.

Ledøje er i øvrigt en særdeles social landsby. Det velfungerende bylaug, er med til at skabe socialt liv og forestår hyggelige arrangementer. Der er flere sociale fællesskaber og sociale arrangementer, for både unge, ældre og børnefamilier.

Derudover er der cykelstier til Smørum, hvor du på ganske kort tid kommer direkte til Smørum Golfklub. Herudover Boesagerskolen, Smørum Centret, Smørum Idrætshal og bibliotek. Der er børnehave lokalt i Ledøje. Trods de landlige omgivelser, er der under 5 minutters kørsel til indkøb i Netto. Nogenlunde samme tid tager det, at tage den nyere tværvej til Smørum Centeret eller Idrætsklubben.

På omkring 10 minutters kørsel, når du Ballerup Centeret og Ballerup Station.

Der er ca. 25 minutters kørsel til indre København, via den nyere motorsvejstilkørsel mellem Ledøje og Smørum.

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: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026









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: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026







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

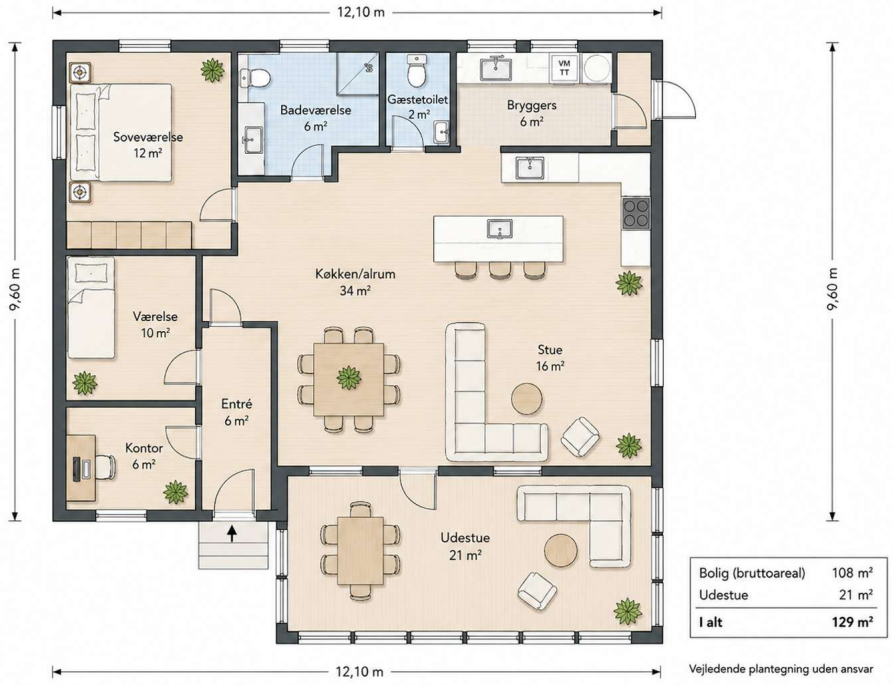
Adresse: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026

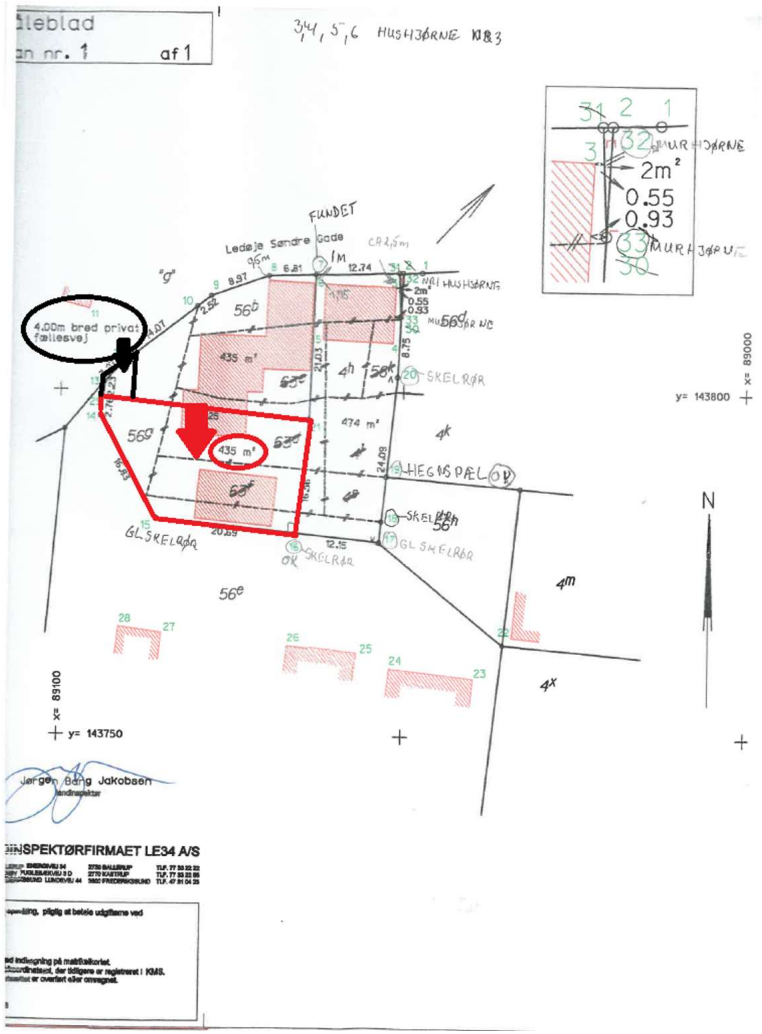
Forslag

Plantegning – 108 m² bolig + 21 m² udestue



Bolig (bruttoareal)	108 m²
Udestue	21 m²
I alt	**129 m²**

Vejledende plantegning uden ansvar



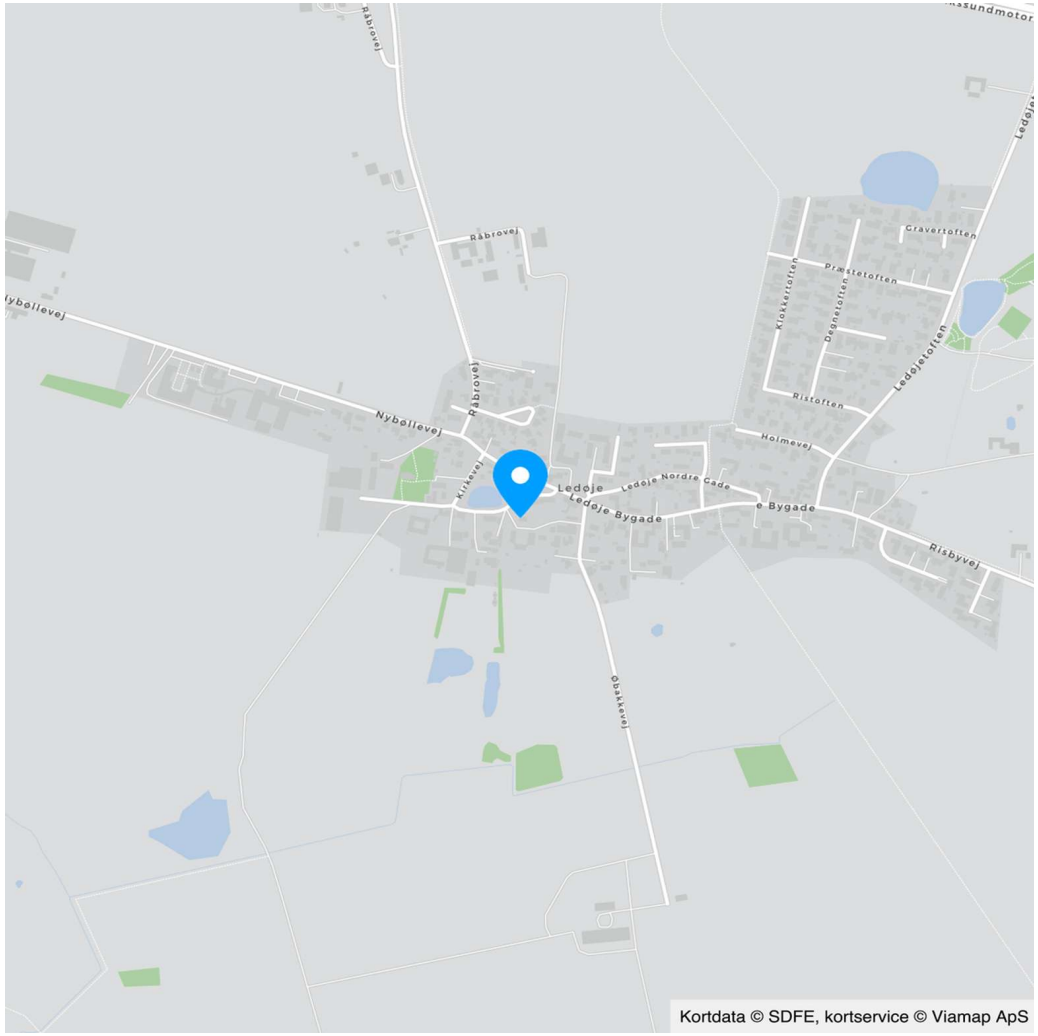
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026



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: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	56g Ledøje By, Ledøje
BFE-nr.:	2139930
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Grundværdi:	3.000.000
Grundlag for grundskyld:	2.400.000

Arealer

Grundareal udgør:	435 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om hegn, hegnsmur mv.
Servitut nr. 2 - Dok om afstand af beplantning og bebyggelse til skel, vej

Planer

Kommuneplan L-9 - Ledøje Landsby
Lokalplan 010104 - 010104 - Bevaringsplan for Ledøje landsby

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: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 50.000.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.500. Hovedkabel er gravet ned fra gravsten og hen til 5a. Dvs. Kablet skal blot graves det sidste stykke vej over til 5b. Kablet skal forlænges for at komme over til 5b.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

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: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 23426086
Ejerudgift/md.: kr. 3.159

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.240
Grundskyld	kr.	21.120
Renovation	kr.	4.500
Rottebekæmpelse	kr.	50
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.910

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
I alt	kr.	2.713.050

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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 15.923 md. / 191.071 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.521 md. / 150.254 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

Adresse: Ledøje Søndre Gade 5B, Ledøje, 2765 Smørum Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000	Sagsnr.: 23426086 Ejerudgift/md.: kr. 3.159	Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Egedal Kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsopstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.