



REAL

Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.243	Grund m2	335
Byggeår/ombygget	1900/1977	Energimærke	E

Sagsnr. **23423163**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Charmerende stråttækt bolig i hjertet af Ledøje

I alt 176 etagemeter i flot pudset facade og med stråtag fra 2018 - med loft-til-kip og ikke mindst luft-til varmpumpe fra 2023

Huset indeholder:

- Entre med gulvvarme
- Pænt badeværelse med gulvvarme og bruseniche
- Stort forældresoveværelse med direkte udgang og loft-til-kip
- To gode børneværelser, begge med hems
- Lyst og åbent køkken
- Opholdsstue med brændeovn og loft-til-kip
- 49 m2 stor højloftet kælder

Herudover en nem og overskuelig have samt, udhus og carport.

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: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025

Velkommen til Ledøje Bygade 44, en charmerende og velholdt bolig på 127 m², der kombinerer idyllisk landsystemning med moderne komfort. Her får du et hjem, hvor sjæl, charme og funktionalitet går hånd i hånd. Boligen fremstår med et stråtag fra 2018, der fik ny mønning i 2023, hvilket sikrer mange års holdbarhed og ikke mindst et klassisk, indbydende udtryk. Inde i huset mærkes straks atmosfæren, særligt i den rummelige stue med loft-til-kip og fritliggende bjælker, gavlvindue og en nyere brændeovn, som alt sammen blev etableret i 2021. Der er flotte trægulve i stuen, som er lagt i 2012.

Det hyggelige køkken ligger i forskudt, men åben forbindelse til opholdsstuen og skaber en naturlig ramme om både dagligdag og gæster. Derudover byder boligen på to gode børneværelser, begge med hems. Herudover forældresoveværelse med direkte udgang og hvor der ligesom stuen, er loft-til-kip og fritliggende bjælker samt et nyt gavlvindue fra 2022, hvilket giver et flot lysindfald og en rummelig fornemmelse. Badeværelse med gulvvarme, som fremstår pænt og velholdt og opført i 2007. Der er ligeledes gulvvarme i entré.

Listen over forbedringer fortsætter:

- Luft-til-vand varmepumpe fra 2023
- Ny hoveddør og køkkendør fra 2022
- Nye ralæer på eltavlen fra 2025

Udenfor venter en intim, hyggelig og ugeneret have på 335 m², hvor du kan nyde solrige stunder på terrassen, dyrke køkkenhave eller bare finde roen i de hyggelige omgivelser. Herfra er der adgang til særdeles brugbar kælder på 49 m², som byder på bryggers, fyrrum, værksted og opbevaring i ét og samme rum. Kælderen er højloftet og fremstår pæn.

Ejendommen byder ligeledes på både skur og carport.

Grundens størrelse giver naturligvis den oplagte fordel, at den udvendige vedligeholdelse er ganske overskuelig. Men en anden fordel, er de lave ejendomsskatter det medfølger.

NB! Der er etableret fibernet på ejendommen.

Landsbyen Ledøje:

Her får du glæde af fredfyldte omgivelser blandt søer, marker, gadekær og ikke mindst den områdekendte og særdeles populære 'Jordbærgården'.

Lige op af huset, er der sti hele vejen til Vestskoven og Vikingelandsbyen.

Derudover er der cykelsti til Smørum, hvor der er skoler, Smørum centret, idrætsklub, golfklub og bibliotek. Der er børnehave og vuggestue lokalt i Ledøje.

Trods de landlige omgivelser, er der under 5 minutters kørsel til indkøb i Netto. Nogenlunde samme tid tager det via den nyere tilkørselsvej 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.

Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025



Facade



Facade



Ejendommen



Entre



Stue



Stue

Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025



Spisestue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025



Entre



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025



Hems



Værelse



Hems



Vaskerum



Vaskerum



Terrasse

Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Facade



Luftfoto

Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025



Udenomsarealer



Facade

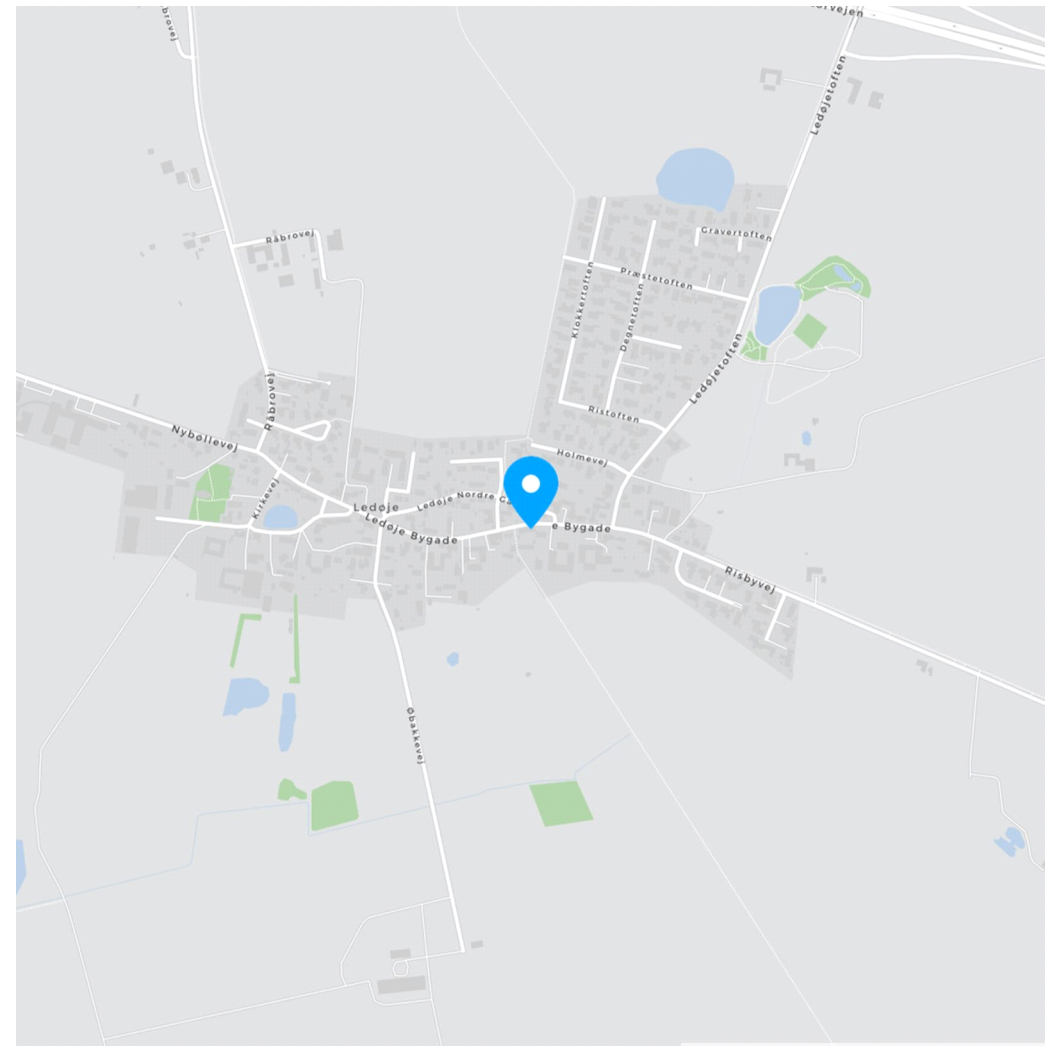
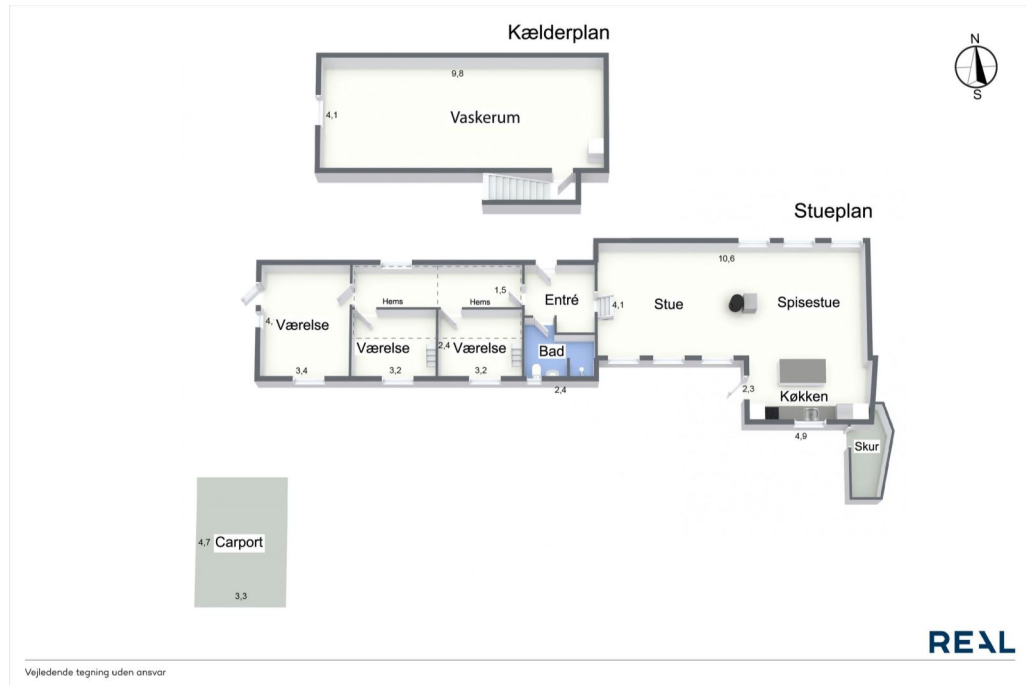


Luftfoto

Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025





Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	69 Ledøje By, Ledøje
BFE-nr.:	2139968
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.289.000 kr.
Grundværdi:	1.866.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.631.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.492.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	335 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	49 m ²
Carport:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan nr. 010104

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 19.725,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug på varmt vand og varme i huset i 2024: 7386Kwh
Spotpris i gennemsnit 2,0178kr/Kwh = 14.903 kr.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Egedals Kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovn/Pejseindsats produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn er produceret den 1. januar 2003 eller senere, jf. vedlagte dokumentation for produktionsår i form af prøvningsattest samt faktura. Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.



Adresse: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.419	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	13.137	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.821
Husforsikring	kr.	7.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.557			
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	4.036.671
Rottebekæmpelse	kr.	108	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		38.915			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.126 md./ 253.510 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.086 md./ 205.035 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Ledøje Bygade 44, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 23423163
Ejerudgift/md.: kr. 3.243

Dato: 09.10.2025

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:
---	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.035.000	2.035.000	1.262.729	DKK	1	35.100	25,25	4,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:
Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte, Induktions kogeplade: Electrolux (2019), Indbygningsovn: Electrolux (2024), Køleskab: Blomberg (2011), Opvaskemaskine: Electrolux (2021), Vaskemaskine: AEG (2021), Tørretumbler: AEG (2021).

Skabe i gangareal samt værelse imod stue (det uden indbygget spejl).

Køleskab og fryseskab i værelse medfølger ikke i handlen.

Hylde i køleskab er revnede.

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 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