



REAL

Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	57
Kontantpris	2.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.511	Grund m2	
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **23424161**

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: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025



Beskrivelse:

Dejligt etplansrækkehus med flot udsigt indeholder:

- Lys entre med Indbygget skab
- Depotrum/Walk-in closet
- Rummeligt, lyst og flot køkken fra 2013
- Lys stue med udsigt over grønne arealer samt god plads til spisebords- og sofaarrangement
- Pænt, lyst badeværelse med bruseniche
- Soveværelse med skabsvæg
- Terrasse med skøn udsigt til marker
- Udhus

Herudover fælles vaskerum.

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: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025

Dejlig, moderniseret etplansrækkehus, beliggende i mindre, hyggelig rækkehusbebyggelse med idylliske omgivelser. Direkte udsigt til åbne marker og grønt, kuperet terræn i Ledøje Landsby. Ejendommen fremstår moderniseret og tilbyder lækkert HTH køkken fra 2013, toilet fra 2014, vask + skab skiftet i 2015, termovinduer m/energiglas fra 2015/16. Ejendommen henvender sig perfekt til det unge par uden børn eller som seniorbolig.

Ejendommen indeholder:

Lys entre med direkte adgang til pænt og lyst badeværelse med bruseniche. Flot og lyst HTH køkken med gulvvarme, god skabsplads samt plads til lille bord.

Lys, rummelig opholdsstue med stort vinduesparti og glasdør ud til terrasse, og den fanstatiske udsigt ud over markerne. Der er god plads til indretning af sofa- og spisebordsarrangement. Dejligt soveværelse i god størrelse med skabsvæg. Her er ligeledes god udsigt ud over de grønne arealer. Desuden er det værd at nævne det depotrum/walk-in closet, der findes i forlængelse af entreen, hvor der er plads til opbevaring af diverse ting og sager.

Herudover er der til ejendommen eget udhus, ligesom man i foreningen har et fælles vaskerum.

Område:

Ejendommen er placeret tæt på offentlig transport til Smørum Centeret, hvor supermarkeder mv. forefindes, samt til Ballerup bymidte og Centeret, hvor der er gode shoppemuligheder og indkøbsmuligheder. Desuden ligger Netto ca. 2 km fra ejendommen, hvortil cykelsti let kan benyttes. Det er også værd at nævne, at man kan komme ind til København C på under 25 minutter i bil!

- Dejligt, moderniseret etplansrækkehus med flot udsigt
- Skøn, lille terrasse med god udsigt
- Eget udhus
- Tæt på offentlig transport der fører til Ballerup station og Smørum Centeret
- Under 25 minutter i bil til København C!

Adresse: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025



Adresse: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025



Adresse: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

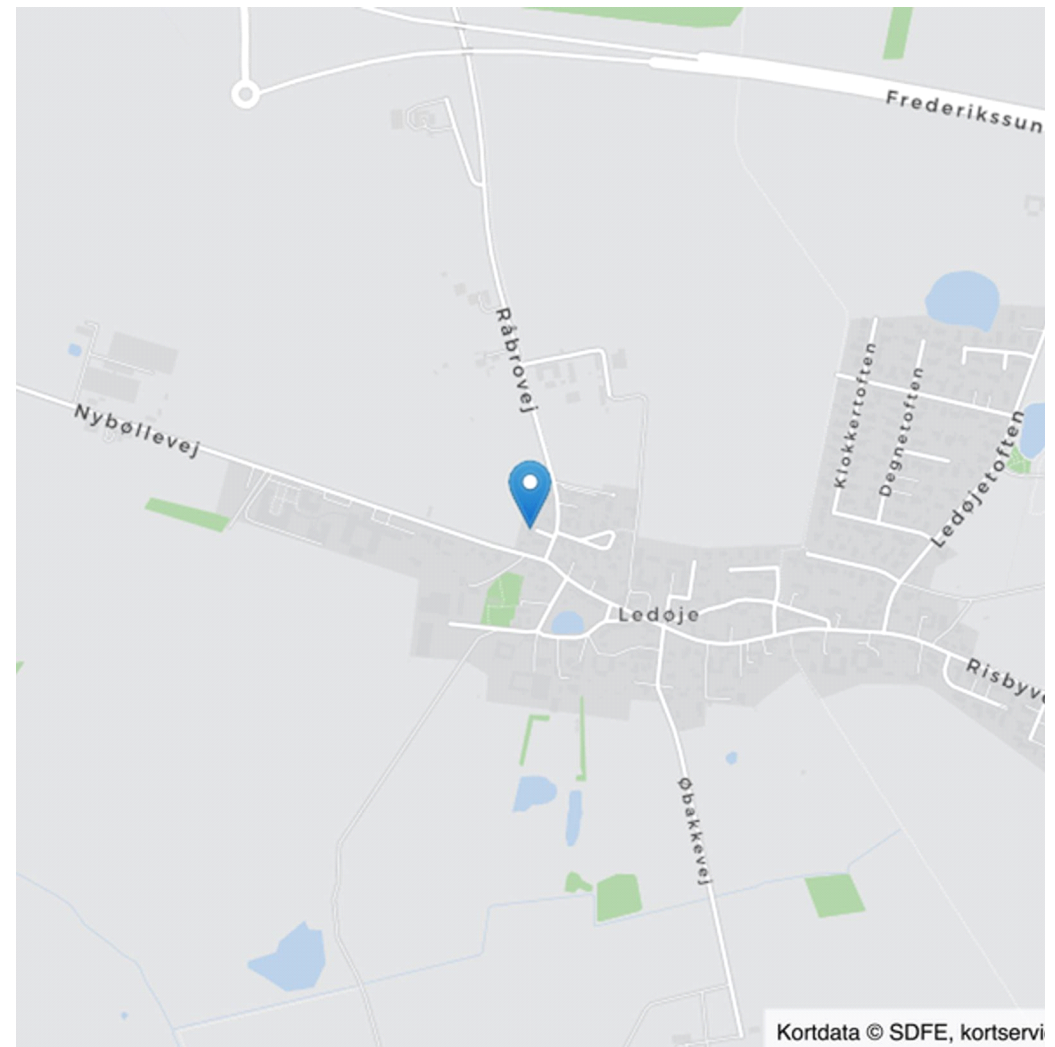
Dato: 14.02.2025



Adresse: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025



Adresse: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 6 d Ledøje By, Ledøje
BFE-nr.: 219610
Zonestatus: Byzone
Vand:
Vej: Offentlig
Kloak:
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1973

Arealer*

Grundareal udgør: 0 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 0 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 57 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.886.000 kr.
Grundværdi: 1.886.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.508.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.508.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Siemens (2012), Induktions el kogeplade: (2012), Indbygningsovn: (2012), Køle/fryseskab: (2012), Opvaskemaskine: (2024).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:
Lokalplan nr. 010104

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 12.01.1910 lbnr. 52-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 6_Z_193
Nr. 2 lyst d. 28.01.1914 lbnr. 138-06 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 6_Z_193
Nr. 3 lyst d. 28.02.1956 lbnr. 5222-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 6_H_8
Nr. 4 lyst d. 19.06.2009 lbnr. 9835-06 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen "Råbrovej 66-78" Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 6_Z_193

Grundejerforening: Ja
Navn: Ejerforeningen Råbrovej 66-78
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 45.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 19.06.2019
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.



Adresse: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet
realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 19.06.2019 kr. 45.000,-

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: Ansl
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales akonto varme med kr. 1.000 pr. mdr.

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 gult hus og
rødt hus. Der henvises til side 5

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.695
13.277
4.321
16.800
37

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.195.000
6.208
15.050
2.216.258

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

42.130

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.103 md./ 145.240 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.796 md./ 117.556 år v/25,00%

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: 14.02.2025

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Råbrovej 72, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 23424161
Ejerudgift/md.: kr. 3.511

Dato: 14.02.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Der påhviler ejerforeningens medlemmer en samlet gæld på kr. 62.145 pr d. 16/12/2024 med rentesats 8,25% der er variabel.
Sælgers andel af gælden udgør kr. 20.715 pr d. 16/12/2024
Dette fælleslån indfries af sælger ifm. salget.

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.238.000	1.238.000	1.017.061	DKK	1,5	31.970	25,00	4,11			Nej	

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Der er på ejendommen udarbejdet 2 tilstandsrapporter.
- LØBENUMMER: H-24-04129-0321
- LØBENUMMER: H-24-04129-0320 (Fællesareal)

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