



REAL

Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	247
Kontantpris	6.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.128	Grund m2	929
Byggeår/ombygget	1900/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **23424281**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Fantastisk ejendom i charmerende Ledøje - 282 m2 under tag:

Stueplan

- Entré
- Køkken-alrum med brændeovn
- Opholdsstue med brændeovn
- Badeværelse med spabad
- 2 gode værelser
- Bryggers
- Disponibelt rum
- Integreret udhus?

1. sal

- Repos
- Aktivitetsrum
- Badeværelse
- 3 gode værelser

1. salen er med loft-til-kip og fritliggende spær.

Udvendigt

- Stor og indbydende have på en 929 m2 stor grund
- Overdækket fliseterrasse

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: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026

Gulpudset indflytningsklar murstensvilla med næsten 300 m2 under tag - I den idylliske og naturrige landsby, Ledøje.

I denne bykendte murer mestervilla med dets iøjnefaldende udtryk og placering, møder sjæl og charme i allerhøjeste grad rustik og moderne kvalitet. Huset har en lang historie og byggeåret er ukendt, men tingbogsført første gang i 1900. Første salen blev etableret i 1975. Huset er istandsat, men karakteristika fra det gamle hus er bibeholdt og står den dag i dag meget indbydende, med dets brune betontag, flotte guldudsede facade, hvide sprossede vinduer (gulv-til-loft i både køkken-alrum og opholdsstue), adskillige Velux vinduer på første sal, brændeovn i både køkken-alrum og opholdsstue samt loft-til-kip og fritlæggende bjælker på første sal.

Indeholder:

Huset har en spændende planløsning i forskudt niveau og fordeler sig over hele 282 m2 under tag, idet 35 m2 udhus er integreret i huset.

Huset byder på to skønne sociale rum, både det hyggelige køkken-alrum og den store opholdsstue, i det forskudte niveau. Her er plads til den store familie, med to soveværelser i stueplan og tre soveværelser på første sal. Herudover aktivitetsrum eller kontor på første sal.

Flotte badeværelser, på både stueplan og første sal.

Landsbyen Ledøje:

Her får du glæde af fredfyldte omgivelser blandt søer, marker, gadekær og ikke mindst den områdekendte og særdeles populære 'Jordbærgården'. Der er sti langs marker direkte til Vestskoven og den gamle Vikingelandsby i Risby.

Derudover er der cykelsti til Smørum, hvor du på ganske kort tid kommer direkte til Smørum Golfklub. Herudover Boesagerskolen, Smørum Centret, Smørum Idrætshal og bibliotek. Der er børnehave/vuggestue 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 vej (Smørum Parkvej) mellem Smørum og Ledøje, til Smørum Centeret eller Idrætssklubben. 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: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	40 b Ledøje By, Ledøje m.fl.
BFE-nr.:	2139856
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Natargas
Opført/ombygget år:	1900/1975

Arealer*

Grundareal:	929 m ²
Boligareal i alt:	247 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	108 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	35 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 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.02.1917 lbnr. 903310-06 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 15.12.1961 lbnr. 15047-06 Tillægstekst Dok om matteret rude og
frysebokshus placering mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 6_T_694

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.726.000 kr.
Grundværdi:	2.728.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.780.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.182.400 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 2.123,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003 (Stue):

Der findes en brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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

Der findes en 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.



Adresse: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.282	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	19.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.022
Husforsikring	kr.	6.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	4.500	I alt	kr.	6.549.872
Rottebekæmpelse	kr.	50			

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

49.537

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.781 md./ 417.377 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.246 md./ 338.949 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: 31.01.2026
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: 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: Gadebrøndsvej 1, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 23424281
Ejerudgift/md.: kr. 4.128

Dato: 31.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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