



REAL

Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	4.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.237	Grund m2	802
Byggear	1972	Energimærke	B

Sagsnr. **23425055**

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: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

Gennemistandsat hus fra A til Z - med kig over marker

Der er lavet følgende istandsættelser på ejendommen:

- Gulvvarme i hele huset
- Luft-til-vand varmepumpe
- Ventilationsanlæg fra 2024
- Nye lavenergivinduer og døre i hele huset (2022)
- Nyt køkken fra 2022
- To nye badeværelser fra 2022
- Nye gulve, vægge, lofter og indvendige døre i 2022
- Nye elinstallationer i 2022
- Ny fliseindkørsel i 2025
- Ny træterrasse i 2025

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: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025

Velkommen til denne gennem istandsatte luksusvilla i Ledøje! Dette eksklusive hjem er beliggende med kig til marker og græssende heste.

Når du træder ind i villaen, vil du straks blive mødt af en følelse af elegance, luksus og ikke mindst natur! De store vinduespartier giver et overvældende naturligt lys og en udsigt over det omkringliggende landskab. Her kombinerer vi altså de luksuriøse materialer, teknologi i topklasse, moderne design og en naturlig beliggenhed med udsigt! Hver eneste detalje er omhyggeligt udvalgt for at skabe en unik oplevelse af komfort, stil og udsigt. Alt sammen endda i en energivenlig ejendom med klassificering 'B', som opvarmes med luft-til-vand varmepumpe, via gulvvarme i hele boligen. Tillagt mekanisk ventilationsanlæg.

Husets 118 m² er istandsat fra top til tå, fra 2022 og frem til i dag. Grunden er på 802 idylliske kvadratmeter.

Husets hjerte er opholdsstuen og det åbne køkken, som er udstyret med masser af skabs- og bordplads samt luksus hårde hvidevarer.

I forbindelse med husets istandsættelse, er planløsning lavet helt forfra. Alle vægge er taget ned og etableret på ny og dermed har man kunne sikre sig en optimal udnyttelse af pladsen, hvilket har givet plads til følgende:

- Åben entre med indbygget skab, hvor vaskefaciliteter er installeret
- Badeværelse
- To børneværelser i husets ene ende
- Åbent køkken med køkken ø
- Opholdsstue med gulv-til-loft vinduespartier mod syd
- Forældreafdeling med walk-in closet og eget badeværelse med dobbelt bruser

NB! Der er lavet følgende bemærkninger i tilstandsrapporten: Pkt. 1 vedr. tag (rød bemærkning). Pkt. 7 vedr. ydervægge (rød bemærkning). Pkt. 8 vedr. ydervægge (gul bemærkning). Pkt. 15 vedr. gulve (gul bemærkning).

Landsbyen Ledøje:

Her får du glæde af fredfyldte omgivelser blandt søer, marker, gadekær og ikke mindst den områdekendte og særdeles populære 'Jordbærgården'. Få hundrede meter væk, ligger stien, der langs åbne vidder og marker, bringer dig til Vestskoven og Vikingelandsbyen i Risby.

Derudover er der cykelsti til Smørum, hvor der er skoler, Smørum centret, idrætsklub, golfklub og bibliotek. Der er børnehave og integreret 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 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.

Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025



Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025



Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025



Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025



Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025



Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025



Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	55 t Ledøje By, Ledøje
BFE-nr.:	2139920
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	802 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	25 m ²
Udhus:	11 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. 08.09.1972 lbnr. 17373-06 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv, vandværk mv Filnavn: 6_L_674

Nr. 2 lyst d. 30.09.1975 lbnr. 20689-06 Tillægstekst Dok om carport/garage mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.770.000 kr.
Grundværdi:	2.376.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.216.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.900.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Blaupunkt (2022), Induktions kogeplade: Blaupunkt (2022), Indbygningsovn: Blaupunkt (2022), Kombiovn: Blaupunkt (2022), Køle/fryseskab: Fisher&Paykel (2022), Opvaskemaskine: Blaupunkt (2022),

Vaskemaskine og Quooker medfølger ikke handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - Tryk Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug: 3.434,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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.



Adresse: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.302	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	16.727	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	6.139	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	4.833.400
Rottebekæmpelse	kr.	118			

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 38.843

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.745 md./ 308.934 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.622 md./ 247.465 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: 09.12.2025
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: Haretoften 7, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 23425055
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 09.12.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.067.315	2.067.315	2.068.565	DKK	2,17	119.543	25,75	3,04			Nej	
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	824.100	824.100	825.350	DKK	2,46	36.282	28,00	4,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Følgende er ikke omfattet af forsikringen:
rude i 1 vindue mod have på beboelsen

Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra:

Tagkonstruktion på beboelsen og på tagkonstruktion på carport samt tagkonstruktion på udestue.

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på:
Yderdør mod have i carport

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