



REAL

## Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>89</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.856</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>296</b>
Byggeår	<b>1825</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **23425106**

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://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 Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026



**Gennemstandsæt charmerende landsbyhus i den idylliske landsby Ledøje, med en historie på 200 år - Med 117 m2 under tag**

**Indeholder:**

- Entre
- Køkken-alrum med trappe til 1. sal
- Opholdsstue
- Mellemgang
- Stort badeværelse

**1. sal:**

- Stor repos
- To gode soveværelser

**Garage/udhus:**

- Bryggers
- Kontor
- Gæsteværelse

**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 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026

**Velkommen til Ledøje Bygade 7 - et topstandsatsat og charmerende hjem i hjertet af Ledøje! Her har du en unik mulighed for at blive en del af det historiske og idylliske samfund i denne dejlige landsby.**

Landsbyhus med en historie på 200 år, placeret i idyllisk landsbystemning, et stenkast fra gadekæret og den gamle kirke, i det naturskønne Ledøje.

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

Ledøje Bygade 7 stråler af autentisk charme, med karakteristika som stråtag, sprossede blåmalede vinduer, kvist og fritliggende bjælker. Huset rummer 117 m<sup>2</sup> under tag, fordelt over 89 m<sup>2</sup> bolig samt udhus på 28 m<sup>2</sup>, der tilbyder bryggers, kontor samt gæsteværelse. Alt sammen placeret på en særdeles hyggelig 296 m<sup>2</sup> stor grund. Grundens størrelse betyder både lav vedligeholdelse og lave ejendomsskatter.

Inde i huset bliver du mødt af en atmosfære, hvor autentisk charme og topmoderne stil smelter sammen. Huset er gennemstandsatsat i 2024, med sans for både detaljerne i materialevalgene, men ligeså meget med fokus på effektiv udnyttelse af pladsen.

I stueetagen er der etableret et afsindig lækkert køkken med snedkerfronte fra Woodfront og indfresede greb. Nye klinker med et rustikt udtryk, hvilke går igen i både entré og mellemgang. Hyggelig opholdsstue samt stort og lækkert badeværelse med gulvvarme.

1. salen byder på åben repos, hvor det er muligt at indrette sig med eksempelvis legeområde samt to gode soveværelser.

Ifbm. istandsættelsen af huset, er ydervæggene blevet isoleret indefra med multipor isoler-

ingsplader og Wedi plader i badeværelse. Hulmur er blevet efterisoleret med glasfiberuld. Gulv i badeværelse og stue er blevet isoleret og gavlen i stuen er bygget helt op på ny.

Der er lavet helt nye elinstallationer, ligesom VVS installationer og kloak er udskiftet. Der er udskiftet 6 nye vinduer. Der er etableret ventilationsanlæg samt ny luft-til-luft varmepumpe køkken-alrum.

Der er installeret ladestander til elbil, som medfølger i handlen.

Huset er bekvemt placeret tæt på den lokale børnehave og busstoppested.

Ledøje er en særdeles social landsby. Der er flere sociale fællesskaber og sociale arrangementer, for både unge, ældre og børnefamilier. Langt de fleste af børnehavens børn bor i Ledøje og det skaber et unikt sammenhold for børn og voksne.

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.

- Landlige og hyggelige omgivelser
- Gåafstand til det idylliske gadekær og den populære gårdbutik "Jordbærgården"
- Nem og overskuelig, men smuk have
- Samlet gode 117 m<sup>2</sup> under tag
- Tæt på Vestskoven



Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

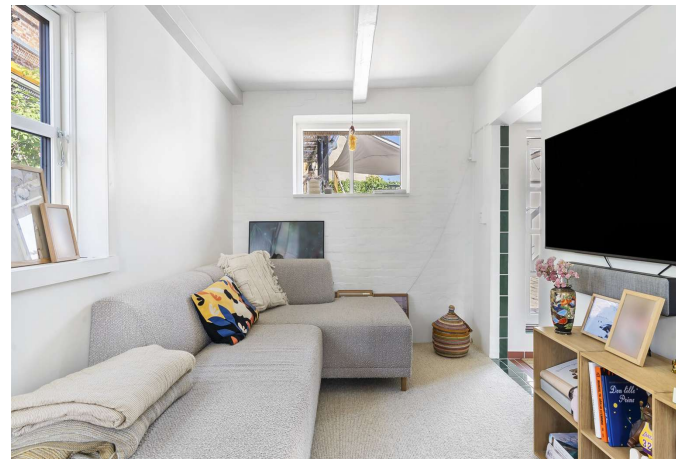
Dato: 01.03.2026



Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026



Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026

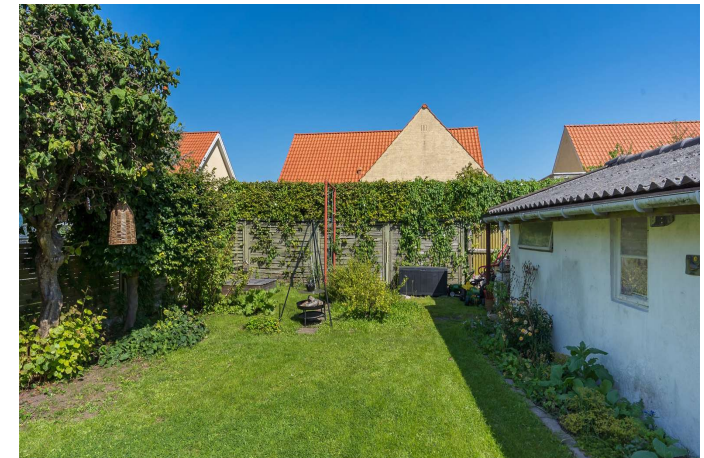




Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026





Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026





Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026





Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026



Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 80 Ledøje By, Ledøje  
BFE-nr.: 2139981  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1825

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.458.000  
Grundværdi: 1.854.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.966.400  
Grundlag for grundskyld: 1.483.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 296 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 89 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 28 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 29.06.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer som medfølger: Emhætte: Thermex (2024), Induktions kogeplade: Thermex (2024), Indbygningsovn: Bosch (2024), Køleskab: AEG (2024), Opvaskemaskine: Grundig (2024). Skabe mellem badeværelse og køkken medfølger også. Fryser, Vaskemaskine og Tørretumbler medfølger ikke i handlen. Ladestander medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Områdeklassificeret**

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

**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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 9.566 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
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

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

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Ledøje Bygade 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

	Pr. år
kr.	10.029
kr.	13.052
kr.	4.277
kr.	43
kr.	6.876

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.981
I alt	kr.	3.527.831

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.277
------------------------	-----	--------

**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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.563 md. / 222.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.023 md. / 180.280 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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 7, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 23425106  
Ejerudgift/md.: kr. 2.856

Dato: 01.03.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 erhvervsjendomme 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.