



REAL

Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	5.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.505	Grund m2	700
Byggeår/ombygget	1969/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **23425155**

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: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

Præstetoften 8 - en 173 m2 stor étplans familievilla, pænt istandsat og lige at flytte ind i!

Huset indeholder:

- Rummelig entre og fordelingsgang
- Gæstetoilet
- Lækkert nyistandsat badeværelse med gulvvarme
- Flot nyistandsat bryggers
- Hele 4 gode børneværelser/kontor, opdelt i 2 værelser i et afsnit og 2 værelser i andet afsnit
- Stort forældresoveværelse med indbygget skabsvæg
- Mellemgang med indbygget skabsvæg
- Stort aktivitetsrum til børnene
- Dejligt åbent køkken i hvide elementer og sort bordplader. Masser af skuffer og gode hårde hvidevarer
- Rummelig og åben opholdsstue med dejligt lysindfald via store vinduespartier og udgang til fliseterrasse og skøn have

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: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025

Velkommen til denne indbydende villa på 173 m² i ét plan, hvor funktionalitet, en fremragende planløsning og indflytningsklar stand går hånd i hånd. Huset er opført i klassiske røde mursten, som er flot fuget op i 2022, og huset fremstår generelt i rigtig god stand, både udvendigt og indvendigt. Nyere ståltag fra 2021, og de store vinduespartier giver masser af lys og en skøn åben atmosfære. Loftet er ekstraisoleret, ligesom der er lagt gangbroer og etableret ny loftlem.

Husets hjerte er det lyse og rummelige køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, et naturligt samlingspunkt for både hverdag og festlige stunder. Herfra er der let adgang til husets øvrige rum, og planløsningen gør det nemt at indrette sig som familie.

Boligen byder på hele 5 gode soveværelser, fordelt over 3 sektioner i huset, så man har mulighed for både forældreafdeling og børneafdeling. Særligt illustreret ved et stort aktivitetsrum til børnene, med adgang fra to af børneværelserne.

Masser af praktiske indbyggede skabe, så pladsen udnyttes optimalt. Dertil kommer et flot nyistandsat badeværelse og bryggers samt et gæstetoilet.

Udenfor får du et isoleret anneks, der kan bruges til hobby, kontor eller gæsteovernatning, samt både carport og udhus til opbevaring.

Landsbyen Ledøje:

Beliggenheden kunne ikke være mere ideel for naturelskere; lige ved cykelstien der forbinder Ledøje og Smørum, kan man nemt tage på udflugt i de smukke omgivelser Ledøje har at byde på.

I Ledøje 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.

Der er som nævnt 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 og 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.

- Attraktiv planløsning og hele 173 m² i ét plan
- Nyistandsat badeværelse og bryggers
- Ståltag og nye tagrender fra 2021 (med 20 års garanti), ligesom loftet er ekstra isoleret og der er etableret gangbroer
- Husets facader fuget op i 2022
- Under 25 minutter til København
- Få minutter til henholdsvis Vestskoven, Ballerup samt Smørum

Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025



Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025



Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025



Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025



Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025



Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	12 am Ledøje By, Ledøje
BFE-nr.:	2139686
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1969/1975

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	8 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.534.000 kr.
Grundværdi:	2.202.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.827.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.761.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan v2

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.08.1963 lbnr. 10232-06 Tillægstekst Dok om udstykning mv iht
byplanvedtægt nr 2, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Filnavn: 6_M_455

Nr. 2 lyst d. 17.09.1964 lbnr. 11843-06 Tillægstekst Dok om færdselsret mv,
forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske
forpligtelser, se akt Filnavn: 6_N_83

Nr. 3 lyst d. 29.10.1964 lbnr. 13545-06-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 6_N_83

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Silverline (2017), Keramisk kogeplade: Leonard (2017), Indbygningsovn: Leonard (2017), Køle/fryseskab: (2017),
Opvaskemaskine: Leonard (2017), Vaskemaskine: AEG (2025), Tørretumbler: AEG (2025).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring g/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers samlede naturgasforbrug i 2024 var kr. 6.914,89.

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 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.



Adresse: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.419	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	15.502	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	7.442	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	5.638.200
Rottebekæmpelse	kr.	139			

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

42.059

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.088 md./ 361.058 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.102 md./ 289.226 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: 19.12.2025
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: Præstetoften 8, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 23425155
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 19.12.2025

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
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