



**REAL**

## Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>4.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.292</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>700</b>
Byggeår	<b>1967</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **23425107**

**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: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026



### Johan Christensen hus indeholder:

- Rummelig entre med indbygget skab
- Fordelingsgang
- Badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Badeværelsesinventaret blev udskiftet i 2018
- Stort forældresoveværelse og to børneværelser
- Flot istandsat bryggers med hvide elementer fra HTH og med vaskesøjle installeret
- Indbydende spisekøkken med gulvvarme fra 2010. Køkkenet er ligeledes fra HTH.
- Stor sydvestvendt opholdsstue med brændeovn. Brændeovnen har installeret vand-tank og er derfor undtaget ejerskifteordningen
- Rummelig og lys udestue med store gulv-til-loft vinduespartier.
- Overdækket og særdeles hyggeligt udendørs køkken, bygget ovenpå træterrasse i hårdt træ
- Overdækket nordvestvendt terrasse, ligeledes med udgang fra udestuen

Ydermere god og anvendelig garage, som er både isoleret og med støbt fundament. Ideelt til værksted eller opbevaring af ting, der skal stå frostfrit. Herudover et praktisk udhus, drivhus, stor indkørsel med plads til flere biler samt endnu en parkeringsplads, som er oplagt til eks. traileren.

Huset, udestuen, overdækning ved køkkenet samt udendørs køkken, er alt sammen placeret under samme tag.

### 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: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

**Klokkertoften 8, Ledøje - Stor étplans familievilla med i alt 178 m2 under samme tag (med solcelleanlæg) + 23 m2 god og isoleret garage**

Ledøje og Smørum.

Velkommen til denne indbydende familievilla, bygget af Johan Christensen i 1967, med 178 m2 i ét plan og under samme tag. Hertil kommer både 23 m2 stor, flot og isoleret garage samt praktisk udhus.

Huset er opført i klassiske gule mursten samt træbeklædning og med store vinduespartier, som sikrer huset en masse lys indvendigt. Huset fremstår generelt i god stand, både udvendigt og indvendigt. Decra ståltag fra 2007 og med garanti helt frem til 2037. De store vinduespartier i udestuen er udskiftet i 2020. Dørene er udskiftet i 2010. Der er etableret solcelleanlæg og der er installeret IHC anlæg.

Huset byder på særligt mange sociale områder, som gør det til det helt oplagte familiehjem. Dette være sig i form af det hyggelige spisekøkken til hverdagen. Den rummelige opholdsstue med brændeovn og en placering mod sydvest. Den 30 m2 store og ikke mindst enormt lyse udestue, med gulv-til-loft vinduespartier mod vest. Og sidst men absolut ikke mindst, det særdeles charmerende overdækkede udekøkken areal, hvor både forårsdage, sommerdage og efterårsdage, virkelig kan nydes i fulde drag.

Haven fremstår ligeledes enormt indbydende, med masser af beplantninger og frugttræer, heriblandt æble og kirsebær.

Der er et skønt kig mellem husene, til de bagvedliggende marker.

**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 Vestskov 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 børnehaven og vuggestue lokalt i Ledøje.

Trods de landlege omgivelser, er der under 5 minutters kørsel til indkøb i Netto. Nogenlunde samme tid tager det, at tage den nyere tværvæg 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

- Hele 178 m2 under samme tag

- 23 m2 isoleret garage + ekstra udhus

- Ståltag fra 2007

- Solcelleanlæg

- Under 25 minutter til København

- Få minutter til henholdsvis Vestskov, Ballerup samt Smørum



Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026



Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026





Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026





Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026





Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

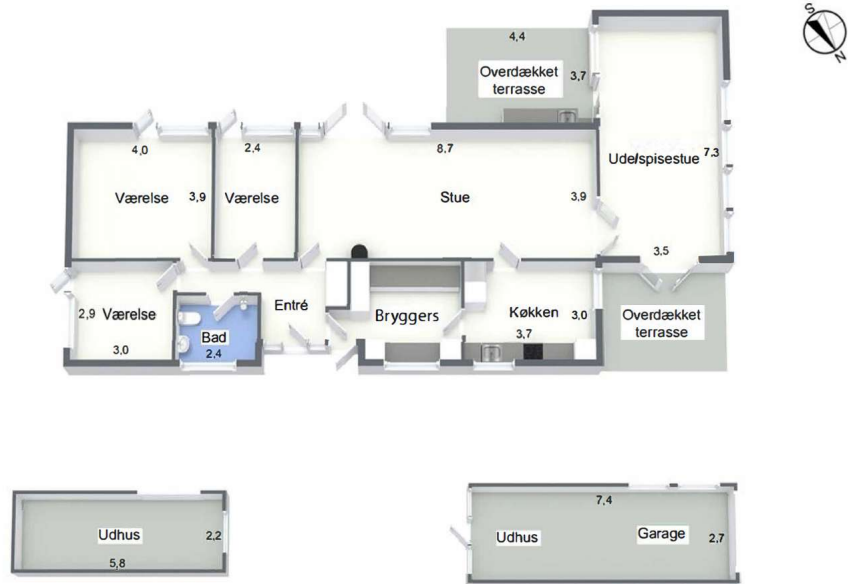
Dato: 11.06.2026



Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

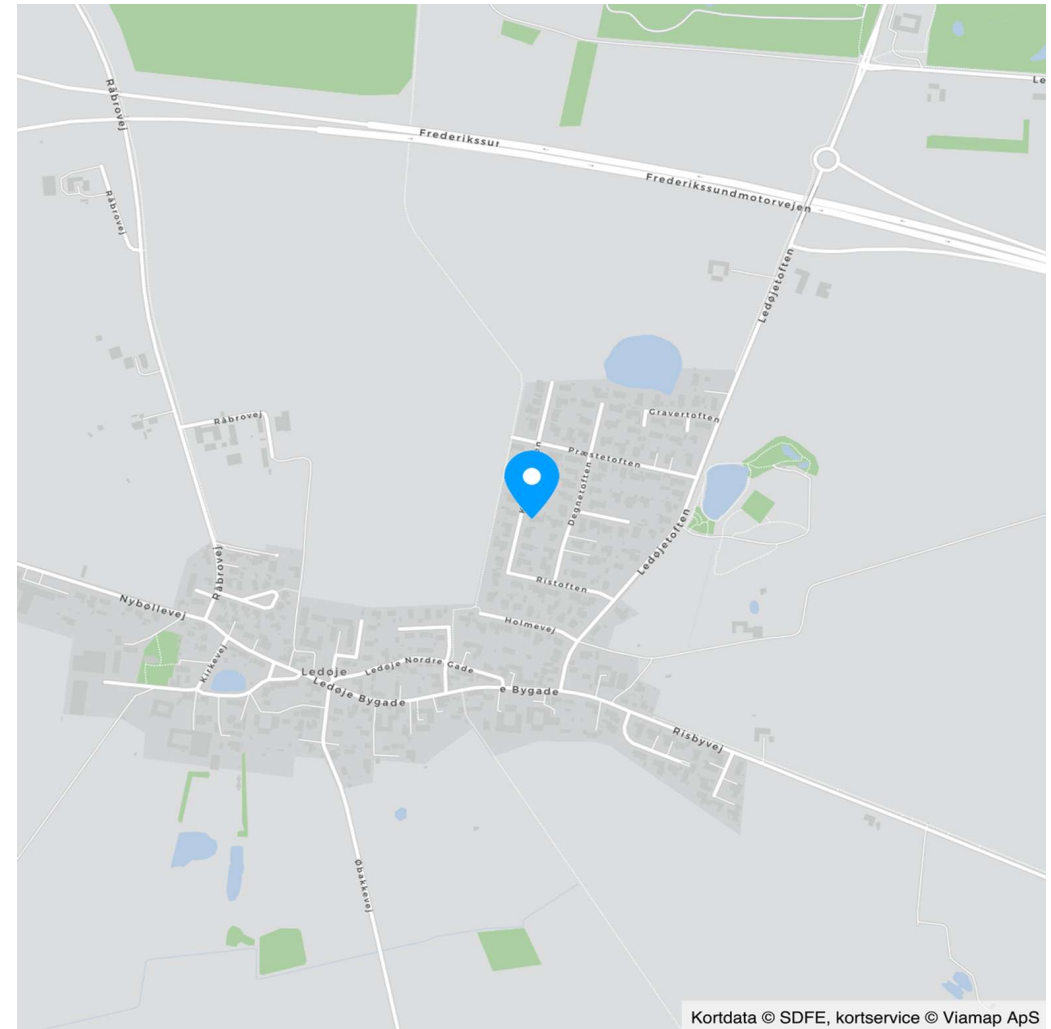
Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026



**REAL**

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 12bu Ledøje By, Ledøje  
BFE-nr.: 2139720  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.033.000  
Grundværdi: 2.375.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.426.400  
Grundlag for grundskyld: 1.900.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 700 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 30 m<sup>2</sup>  
Garage: 23 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 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: 28.08.1963 - Dok om udstykning mv iht byplanvedtægt nr 2, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
- Nr. 2: 17.09.1964 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
- Nr. 3: 29.10.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

**Planer**

Kommuneplan B1-27 - Ledøje - Ledøjetofterne  
Lokalplan v2 - Byplanvedtægt nr. 2 - Vest for Ågerupvejen - Smørum Nedre

Tilbehør:

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

Emhætte (Asko, 2007), Kogeplade (Voss, 2010, Induktion), Ovn (Miele, 2010), Køle/fryseskab (Electrolux, 2010), Opvaskemaskine (Siemens, 2010), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Skabe i bryggers, gang, bad og soveværelse medfølger, Ovn (Miele, Ekstra ovn som er indbygget i køkkenet på terrassen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Brændeovn med vandtank installeret**

Brændeovnen har vandtank installeret og er derfor undtaget ejerskifteordningen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug: 1.651 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Skorstensfejerbidrag  
Forsikring

	kr.	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.375
Grundskyld	kr.	16.720
Renovation	kr.	4.277
Rottebekæmpelse	kr.	64
Skorstensfejerbidrag	kr.	639
Forsikring	kr.	5.434

**Kontantbehov ved køb**

	kr.		kr.
Kontantpris	kr.	4.895.000	
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250	
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646	
I alt	kr.	4.933.896	

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. 39.509

**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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.579 md. / 318.946 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.286 md. / 255.432 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026  
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Klokkertoften 8, Ledøje, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 23425107  
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 761.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.059.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 ejendoms handler, 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.