



REAL

Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.395	Grund m ²	700
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **23426010**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klokertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026



Særdeles velbeliggende étplansvilla i første række til åbne marker i idylliske Ledøje

Gennemistandsat étplanshus indeholder:

- Entre
- Lækkert nyistandsat badeværelse fra 2022 med gulvvarme
- Hele tre gode børneværelser/kontor
- Stort forældresoveværelse (16,5 m2)
- Endnu et nyistandsat badeværelse fra 2022 med gulvvarme
- Stor og åben opholdsstue med fantastisk lysindfald og udsigt via de store gulv-til-loft vinduer og udgang til træterrasse med pool område og udsigt til de åbne marker
- Dejligt køkken fra 2022 i hvide elementer og sort bordplader. Masser af skuffer og gode hårde hvidevarer. Der er gulvvarme i stue og køkken
- Bryggers med gode vaskefaciliteter (heriblandt helt ny vaskemaskine) og ligeledes med udsigt til markerne. Gulvvarme i bryggers

Endvidere:

- Stor fliseindkørsel, carport og to udhuse

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 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026

Fantastisk udsigtsejendom i den idylliske og naturrige landsby, Ledøje.

Ledøje og Smørum.

Huset har siden 2021 gennemgået en omfattende renoveringsproces. Huset er blevet filset op i hvid, flere tagplader er blevet skiftet og taget er blevet malet og renset. Hævet gangbro og derefter 300 mm. isolering på loftet. Nye lavenergivinduer, heriblandt et helt nyetableret vinduesparti, med henblik på at udnytte den skønne udsigt.

Alle gulve, isolering mv. er taget op og der er lagt ny isolering i gulvene (120 mm), dampspærre, radonspærre, gulvvarme (ikke i soveværelserne), støbt og lagt nye gulve. Troldekt lofter over det hele, hvilket giver en fremragende akustik. Nyt gasfyr i 2023. El er udskiftet og ny tavle er installeret. To nye badeværelser. Nyt køkken. Vægge er i den forbindelse fjernet, for at åbne mellem køkken og stue.

Etablering af stor fliseindkørsel og ligeledes stor og lækker træterrasse. Installeret spots i carport.

Der er nyligt plantet kirsebærlaubær hæk i forhaven mod vejen. Herudover er der installeret ny pumpe til poolen.

Huset blev malet indvendigt i 2025.

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 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

- Fantastisk udsigt over marker
- Gulvvarme i hele huset (på nær værelser)
- Gennemistandsat ude og inde
- Under 25 minutter til København
- 5 minutter til Vestskoven

Adresse: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026



Stue



Stue



Stue



Gang



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Entre

Adresse: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026



Facade



Terrasse



Udenomsarealer



Facade



Facade



Carport



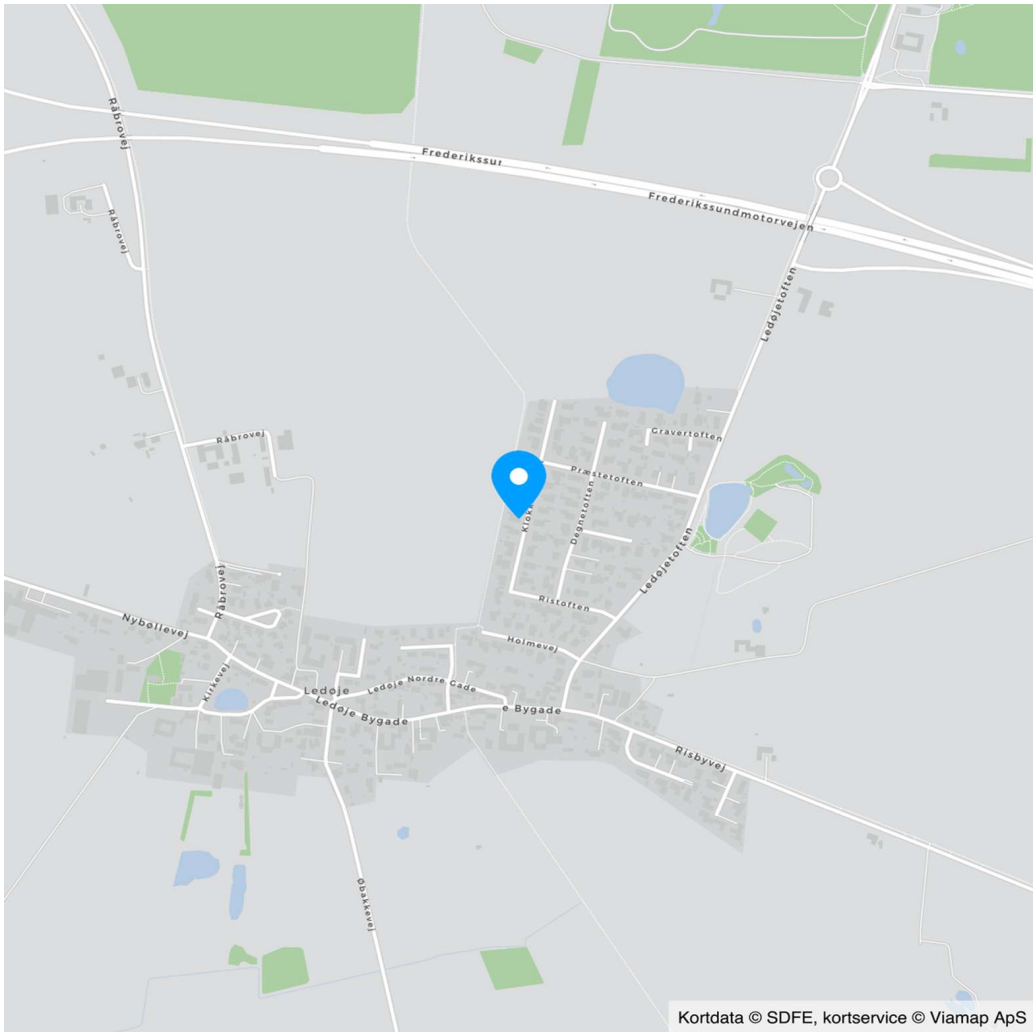
Adresse: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026



Plantegning



Adresse: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 12br Ledøje By, Ledøje
BFE-nr.: 2139717
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.281.000
Grundværdi: 2.146.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.624.800
Grundlag for grundskyld: 1.716.800

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Øvrige arealer:
Carport: 13 m²
Udhus: 6 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: Elica (2022), Induktions kogeplade: Elica (2022), Indbygningsovn: Siemens (2022), Køle/fryseskab: LG (2022), Opvaskemaskine: Whirlpool (2022), Vaskemaskine: AEG (2025), Tørretumbler: AEG (2022).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 1.637 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsopstillingens 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 stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.386
Grundskyld	kr.	15.108
Renovation	kr.	5.277
Rottebekæmpelse	kr.	61
Husforsikring	kr.	6.912

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	5.537.917

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. 40.744

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.135 md. / 349.623 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.581 md. / 282.977 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: Klokkertoften 9, Ledøje, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23426010
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 27.02.2026

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[®]

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.