



REAL

Toftegårdsvej 19, 3520 Farum

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	8.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.151	Grund m ²	1.232
Byggeår/ombygget	1965/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **357J292**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. +45 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Toftegårdsvej 19, 3520 Farum
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 357J292
Ejerudgift/md.: kr. 6.151

Dato: 28.04.2026



Stor og gedigen kvalitetsvilla i attraktivt kvarter!

OMRÅDE:

Attraktivt og børnevenligt villakvarter. Tæt på Farum Bymidte/Torv samt offentlig transport i form af både bus og S-tog. Gå-afstand til både skole og daginstitution. Få minutter fra stadion, grønne arealer og Farum Sø. Nem adgang til god infrastruktur.

INDRETNING:

Entré med klinkegulv. Stor dobbeltstue med hele 2 udgange til terrasse og have. Flot trægulv med varme i. Velholdt køkken fra Unoform i åben forbindelse med stuen. Detaljer som bl. a. hæve/sænke funktion for bordplade samt overskabsmodul. Gaggenau ovn og køleskab. Flisebadeværelse med brus og håndklædevarmer. 2 gode værelser. 1. sal med stor stue/alrum samt stort soveværelse med indbygget skabsvæg. Høj, tør og yderst anvendelig kælder med vinduer over terræn. Stort disponibelt rum med isolering i gulv. Værksted. Bryggers med bl. centralstøvsuger-anlæg. Areal for foden af trappen med skabe og bordplade. Badeværelse med brusekabine. Udgang til haven. Teknik/fyrrum. Fantastisk hobbyrum med plads til billard, dart mv.

EJENDOMMEN:

Gedigen villa opført i røde mursten med mange fine detaljer. Cirka 15 år gammelt tegltag og eksklusive kobber-tagrender. Fjernvarme og velholdte termovinduer af Teak. Skøn og ugenert have. Stor træterrasse, hvorunder der findes en tidligere fliseterrasse i 2 forskellige niveauer. Overdækket indgangsparti med kobbertag. Praktisk garage med el-port og yderligere carport samt brændeoverdækning.

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: Jakob Bech

Adresse: Toftegårdsvej 19, 3520 Farum
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 357J292
Ejerudgift/md.: kr. 6.151

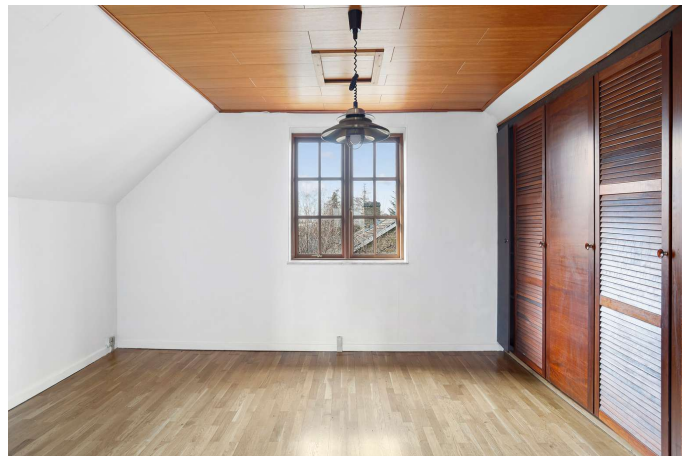
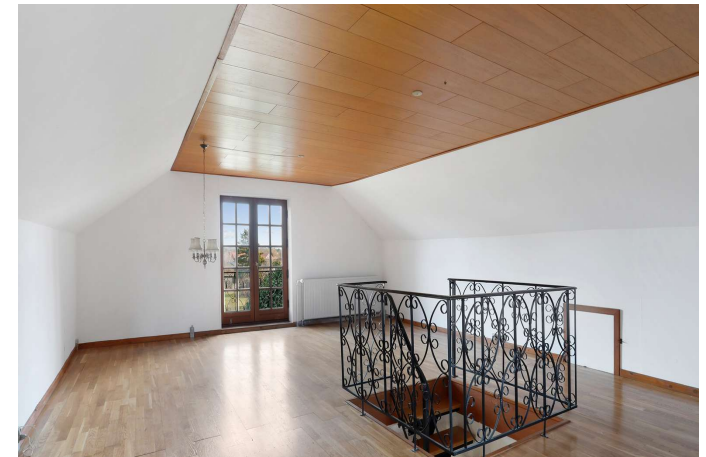
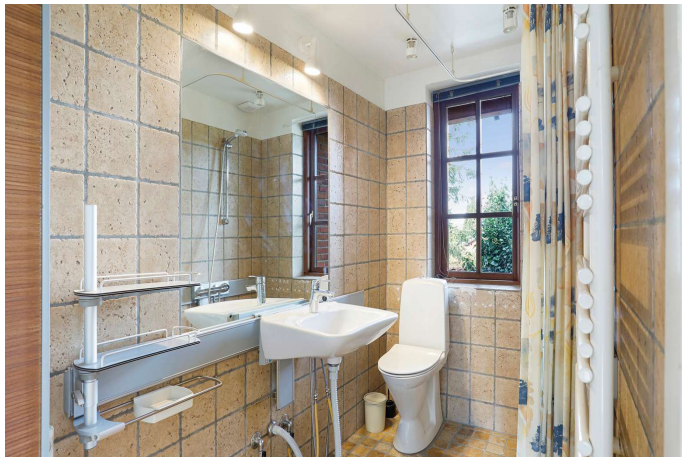
Dato: 28.04.2026



Adresse: Toftegårdsvej 19, 3520 Farum
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 357J292
Ejerudgift/md.: kr. 6.151

Dato: 28.04.2026



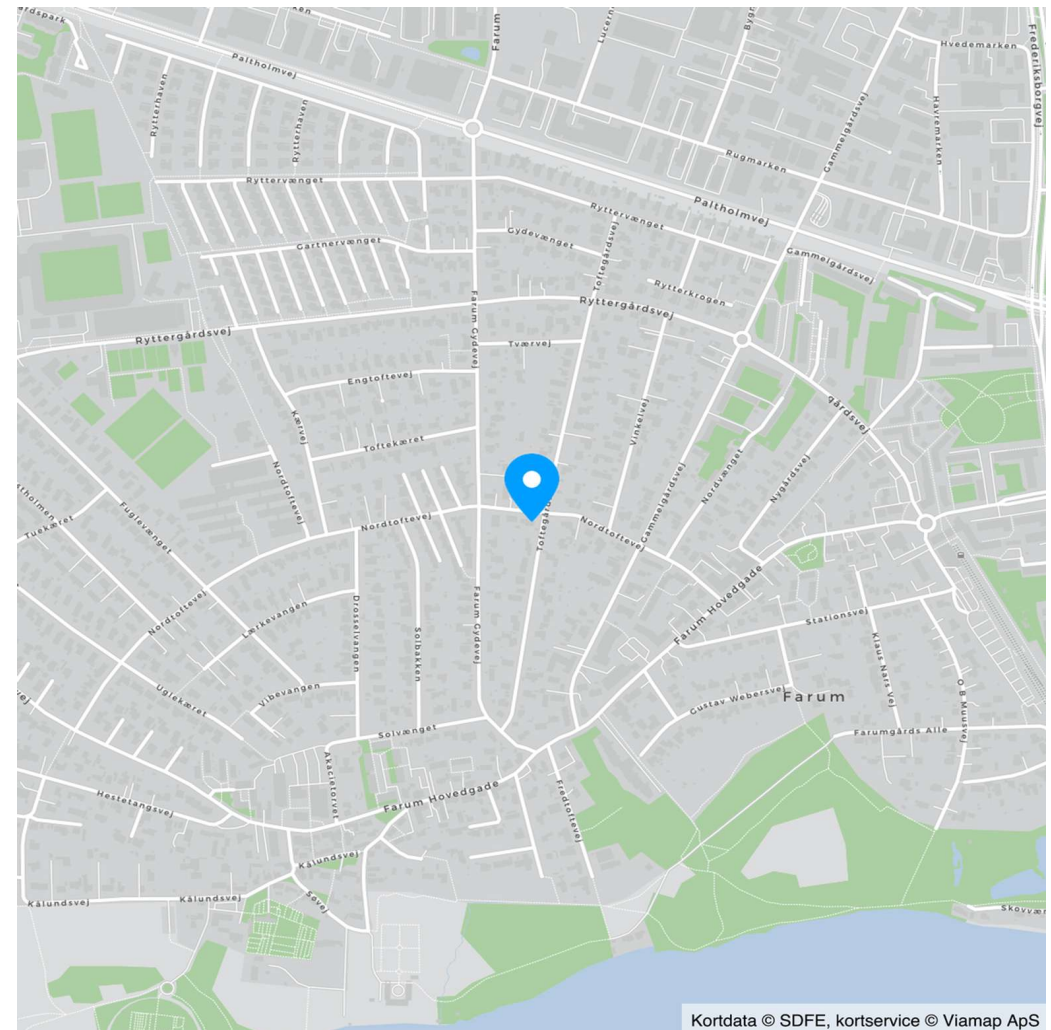
Adresse: Toftegårdsvej 19, 3520 Farum
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 357J292
Ejerudgift/md.: kr. 6.151

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Toftegårdsvej 19, 3520 Farum
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 357J292
Ejerudgift/md.: kr. 6.151

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Furesø
Matr.nr.: 13ar Farum By, Farum
BFE-nr.: 2262829
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1965/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.867.000
Grundværdi: 4.617.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.293.600
Grundlag for grundskyld: 3.693.600

Arealer**

Grundareal: 1.232 m²
- heraf vej 192 m²
Boligareal i alt: 183 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 107 m²
Carport: 33 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: 16.04.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 07.07.1950 - Dok om sommerhus mv
- Nr. 3: 26.01.1961 - Byplanvedtægt nr. 3
- Nr. 4: 15.02.1962 - Dok om oversigt mv
- Nr. 5: 23.08.1962 - Tillæg til byplan nr. 3

Planer

Kommuneplan 1B4 - Boligområde i Vestbyen
Lokalplan B.03.F - Toftegaardskvarteret m.v., med tillæg
Spildevandsplan 2020 Furesø Kommune

Tilbehør:

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

Fryser (AEG), Mikrobølgeovn (Adelberg), Ovn (Gaggenau), Køleskab (Gaggenau), Kogeplade (Gaggenau), Emhætte (Trepol), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Toftegårdsvej 19, 3520 Farum
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 357J292
Ejerudgift/md.: kr. 6.151

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 35 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Toftegårdsvej 19, 3520 Farum
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 357J292
Ejerudgift/md.: kr. 6.151

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	32.097
Grundskyld	kr.	25.855
Husforsikring	kr.	9.774
Renovation	kr.	5.895
Rottebekæmpelse	kr.	192

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	8.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	8.457.999

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 kr. 73.814

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: Toftegårdsvej 19, 3520 Farum
Kontantpris: kr. 8.395.000

Sagsnr.: 357J292
Ejerudgift/md.: kr. 6.151

Dato: 28.04.2026

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. 6: hovedstol kr. 3.346.800

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone somudgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenede jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

REAL

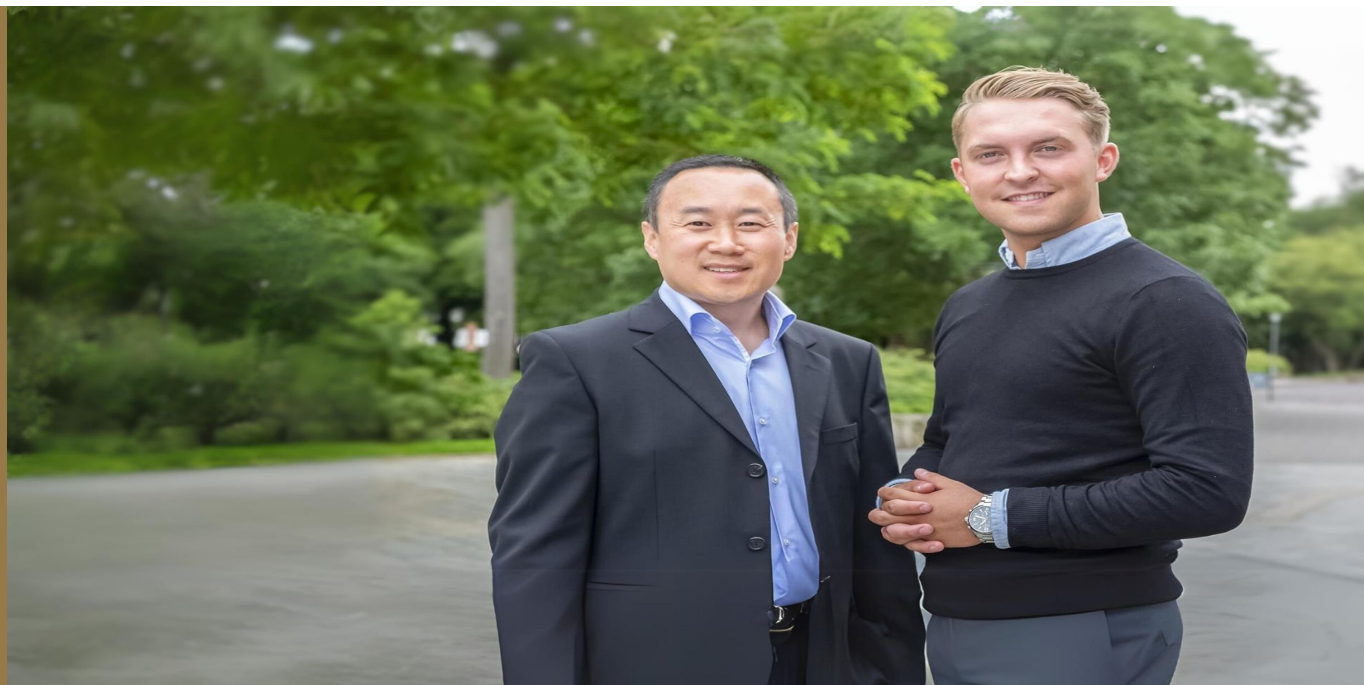
Guldkøber[®]

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