

Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**144**
Kontant	**4.750.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.691**	Grund m^2	**700**
Byggeår	**1970**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **23426109**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
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: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026



Skab jeres drømmehjem på en attraktiv adresse i Smørum

Ejendommen byder blandt andet på:

- Villa på 144 m² med god planløsning
- Spændende mulighed for at sætte eget præg
- Tre værelser og gode opholdsrum
- To badeværelser
- Udestue med ekstra opholdsplads
- Garage/udhus på 43 m²
- Overdækning på 25 m²
- Attraktiv beliggenhed i roligt område i Smørum
- Kort afstand til skole, indkøb, fritidsaktiviteter og transport

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026

Velkommen til Toftehøjvænge 5

Velkommen til Toftehøjvænge 5 – en spændende villa på 144 m² med en attraktiv beliggenhed i Smørum. Her får I en bolig med god plads, en anvendelig planløsning og en sjælden mulighed for at skabe jeres eget hjem i et roligt og eftertragtet område.

Boligen henvender sig oplagt til jer, der kan se mulighederne og ønsker at sætte jeres eget præg. Her er rammerne gode, og med den rette modernisering kan ejendommen forvandles til en skøn familiebolig med masser af plads både inde og ude.

Indretningen byder på entré, køkken, bryggers, spisestue og en rummelig opholdsstue med god plads til både hverdag og familieliv. Hertil kommer tre værelser, to badeværelser samt en udestue, der giver ekstra opholdsplads og en naturlig forbindelse til haven. Planløsningen rummer flere gode muligheder, og boligen kan tilpasses efter familiens ønsker og behov.

Til ejendommen hører desuden garage/udhus på 43 m² samt en overdækning på 25 m², som giver gode praktiske rammer til opbevaring, værksted, hobby, cykler, haveredskaber eller lignende.

Områdets højdepunkter

Beliggenheden er et af ejendommens helt store højdepunkter. Toftehøjvænge ligger i et roligt og veletableret område i Smørum, hvor man får en tryg og behagelig hverdag tæt på hverdagens vigtigste faciliteter. Her er kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og grønne områder.

Smørum er kendt for sine gode stisystemer, som gør det nemt og trygt at komme rundt til både skole, indkøb og fritidsaktiviteter. Smørum Centret, Smørum Idrætspark og de omkringliggende naturområder ligger inden for overskuelig afstand, og både børn og voksne får derfor gode rammer for en aktiv og praktisk hverdag.

Der er samtidig gode muligheder for offentlig transport, og både Måløv Station og Kildedal Station kan nås på kort tid, hvorfra der er gode forbindelser mod København. Dermed får I en beliggenhed, hvor ro, lokalmiljø og nem adgang til byen går op i en højere enhed.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026







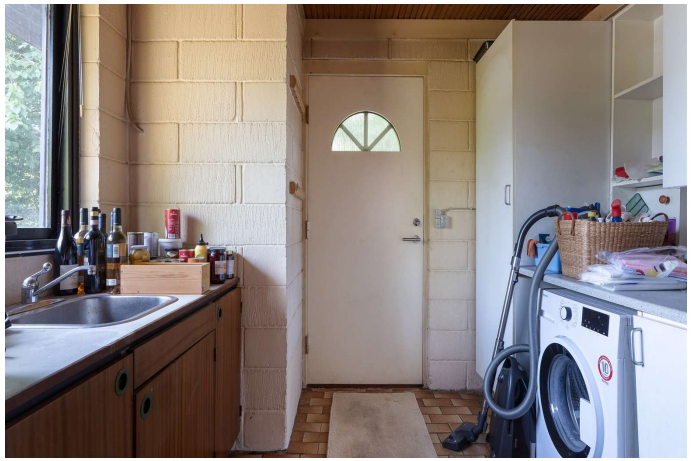

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

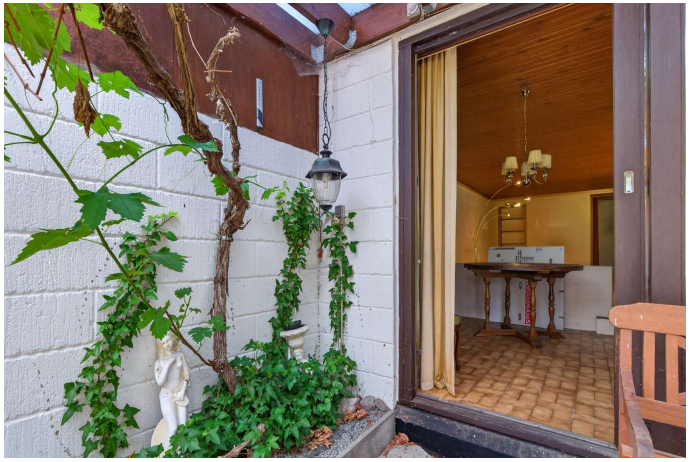
RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

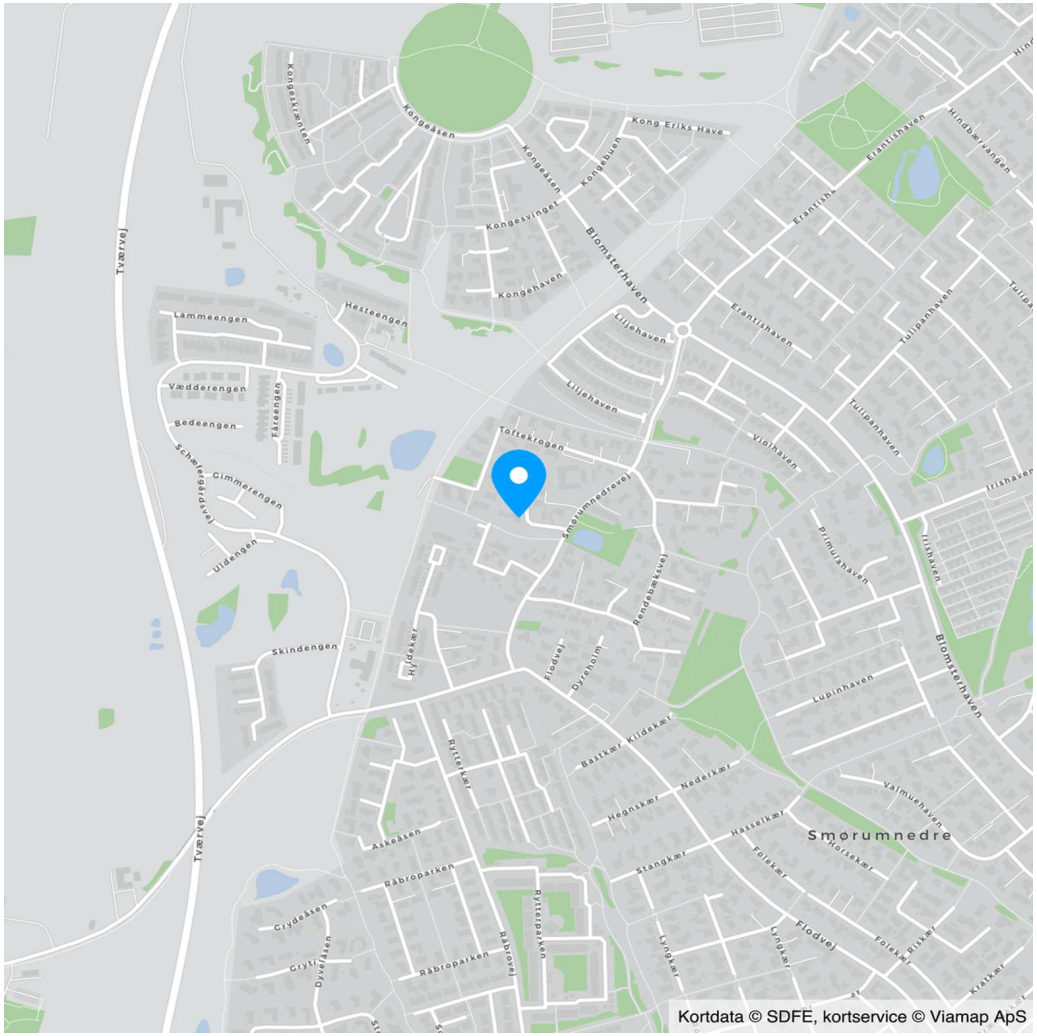
Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	4fk Smørumnedre By, Smørum
BFE-nr.:	2143551
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.656.000
Grundværdi:	2.655.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.924.800
Grundlag for grundskyld:	2.124.000

Arealer**

Grundareal:	700 m²
Boligareal i alt:	144 m²

Øvrige arealer:

Garage:	43 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.

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

Emhætte (Voss), Kogeplade (Gram), Ovn (Gram), Køle/fryseskab (Gorenje), Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Asko), Hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 27.10.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan B1-33 - Toftekrogen
Lokalplan 050804 - Bevaringsplan for Smørumnedre Landsby

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 34.100 Forbrug: 2.981 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum
Tlf. +4544973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 23426109
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 07.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.916
Grundskyld	kr.	18.691
Renovation	kr.	4.557
Grundejerforening	kr.	600
Skorstensfejerbidrag	kr.	423
Rottebekæmpelse	kr.	134
Husforsikring	kr.	4.971
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.293

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	4.789.767

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.620 md. / 319.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.325 md. / 255.901 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Toftehøjvænge 5, Smørumnedre, 2765 Smørum Kontantpris: kr. 4.750.000	Sagsnr.: 23426109 Ejerudgift/md.: kr. 3.691	Dato: 07.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 815.000 Nr. 5: hovedstol kr. 82.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforening Toftehøj - Formand: Torben Christensen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.