

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: Møllehusene 17, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 07-X0001266
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 4.5.2025



Beskrivelse:

Fin, velholdt etplansvilla i skønt kvarter

Denne klassiske etplansvilla i gule mursten er bygget i 1967 og er vedligeholdt løbende med blandt andet skift af tag, vinduer og køkken inden for de sidste 17 år. Med udsigt til Skenkelsø Mølle og nærhed til naturskønne områder, såsom Sperrestrup Skov, får I her et hjem med både charme og en fantastisk beliggenhed i Ølstykke.

Hjertet i hjemmet er det åbne køkken-alrum, der emmer af landlig stil med sine hvide fyldningsfronter, træbordplade og elegante vitrineoverskabe. Herfra er der direkte forbindelse til den store stue, der nyder godt af et behageligt lysindfald gennem de nyere vinduer. Det er det perfekte sted til hyggelige stunder med familien og festlige sammenkomster.

Fra den rummelige entré er der adgang til samtlige af boligens rum, hvilket også inkluderer tre lyse og indbydende værelser, der nemt kan tilpasses familiens behov. Det praktiske bryggers og det pæne badeværelse ligger også i denne del af huset.

Udendørs kan I lade jer forføre af den dejlige, sydvendte have. Den delvist overdækkede terrasse giver mulighed for at nyde de lange sommeraftener, mens den solrige træterrasse i forlængelse af flisestien inviterer til endnu mere afslapning. Haven byder også på et drivhus, farverige bede og et velholdt annek, der kan anvendes til et væld af formål.

I slår jer ned for enden af en lukket vej i udkanten af Ølstykke, hvorfra I har fint kig til Skenkelsø Mølle, der ligger på samme vej. Derudover er der nem adgang til de nærliggende stisystemer, som fører til flotte naturområder i Sperrestrup Skov og fuglelivet ved Skenkelsø Sø. I har ydermere under halvanden kilometer til dagtilbud, Maglehøjskolen, Ølstykke Station, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder.

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: Lauge S. Olsen

Adresse: Møllehusene 17, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 07-X0001266
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

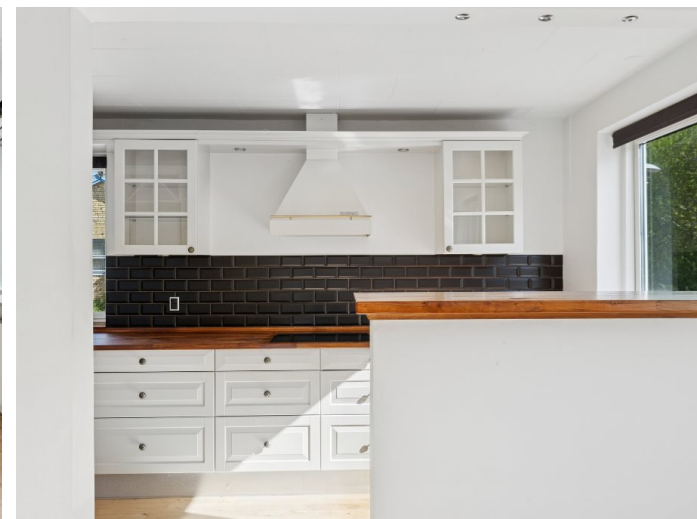
Dato: 4.5.2025



Adresse: Møllehusene 17, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 07-X0001266
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

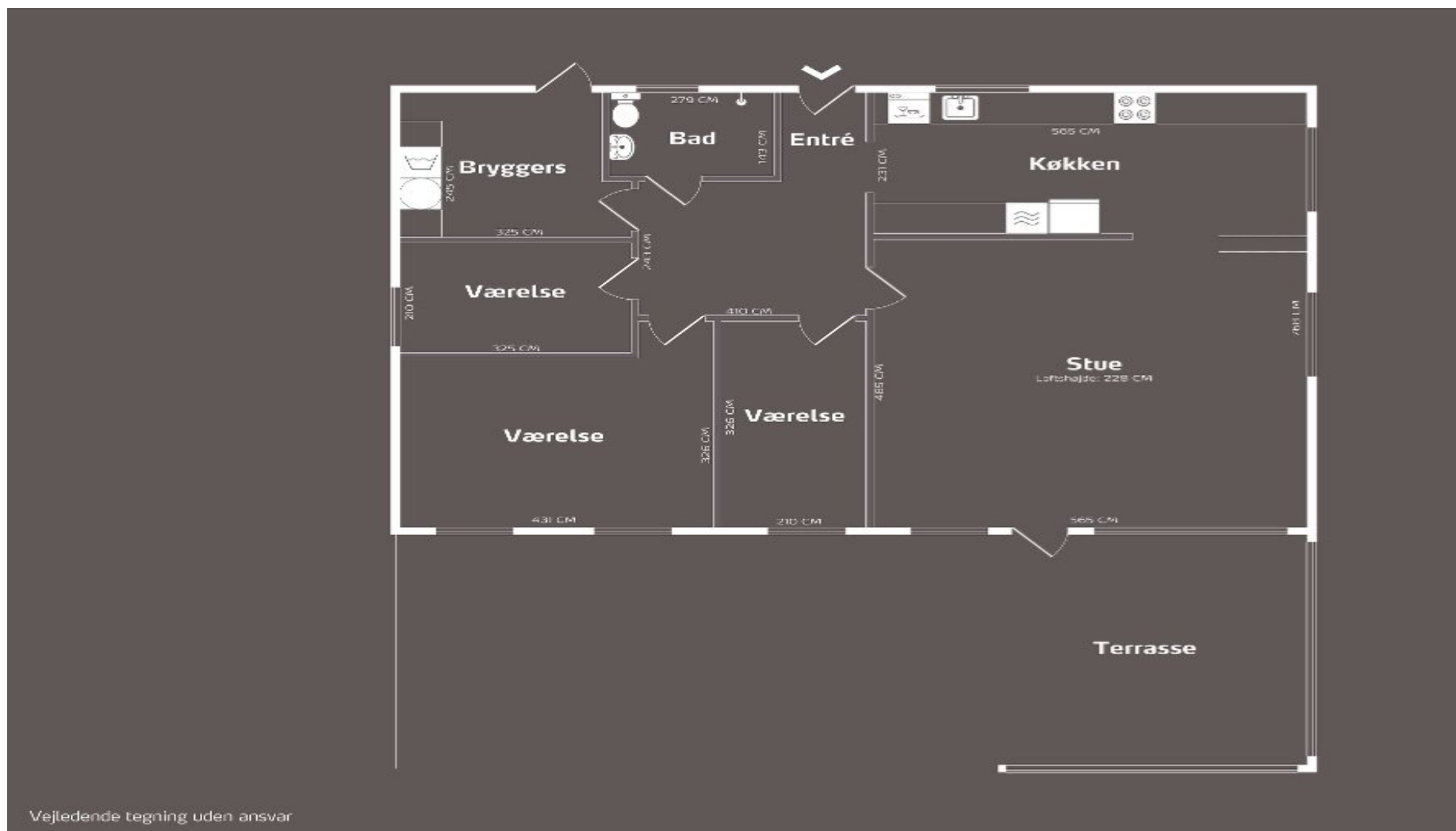
Dato: 4.5.2025



Adresse: Møllehusene 17, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 07-X0001266
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 4.5.2025



Adresse: Møllehusene 17, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 07-X0001266
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 4.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 12cz Skenkelsø By, Jørlunde
BFE-nr.: 2247418
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed / naturgas
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal udgør:	630 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	106 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
-heraf Carport	18 m ²
-heraf Udhus	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.2.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Møllehusene
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.571.000,00
Grundværdi: 2.060.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.056.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.648.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Thermex
type: Elkomfur mærke: Point
type: INdbygningsovn mærke: Bosch
type: Køle-/Fryseskab mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
type: Vaskemaskine mærke: Indesit
type: Tørretumbler mærke: Electrolux
type: Microovn mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllehusene 17, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 07-X0001266
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 4.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se Police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.300,00 Forbrug: 1.358,2 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed / naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 - ejerboliger

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.

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

Frederikssundsmotorvejen

Køber er gjort bekendt med, at vejdirektoratet gennemfører etablering/udvidelse af Frederikssundsmotorvejen. Køber opfordres til at orientere sig om projektet på www.vejdirektoratet.dk/projekt/frederikssundsmotorvejen

Adresse: Møllehusene 17, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 07-X0001266
 Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 4.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.489,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000,00
Grundskyld	kr. 14.502,40	Evt. indskud til grundejerforening, ansl.	kr.	500,00
Husforsikring	kr. 7.259,76	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmie, ansl.	kr.	7.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 113,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.850,00
Grundejerforening/vejlaug	kr. 1.000,00	I alt	kr.	3.025.350,00
Renovation	kr. 4.557,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.921,96			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.520 md./ 198.241 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.198 md./ 158.375 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: 4.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Møllehusene 17, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 07-X0001266
 Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 4.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.302.000,00	2.302.000,00	2.304.601,26	DKK	2,59	86.407,88	27,50	4.76				