

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: Solsikkevej 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 07-X0001548
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Mulighedsrig villa i roligt kvarter i Ølstykke.

Det er et virkelig dejligt hjem, der møder jer i dette fredelige kvarter i Ølstykke. Ejendommen er renoveret løbende, og i 2023 blev der opsat en luft-til-vand-varmepumpe. Eltavlen er udskiftet samme år, hvor der samtidig blev klargjort til elladestander og solceller, hvilket gør boligen fremtidssikret og energieffektiv. Haveanlægget er dertil ligeså gennemført med loungeområde, udekøkken og køkkenhave, og beliggenheden fuldender ejendommen med nærhed til alle nødvendigheder.

Indenfor byder villaen på en lys og indbydende atmosfære med gennemgående Berry Alloc-gulve fra 2021. Den rummelige stue fungerer som hjemmets hjerte, hvor der er plads til både afslapning og hyggelige stunder med familien. Stuen er forbundet til et funktionelt og pænt køkken med grå fronter og mulighed for en lille spisesektion.

Udendørs bliver I mødt af en skøn have, der indbyder til leg, afslapning og hyggeligt havearbejde. Den overdækkede terrasse har direkte adgang til et stilfuldt udekøkken og et loungeområde, hvor I kan nyde de varme sommeraftener. Derudover er der en fin køkkenhave samt hegn og skur fra 2024.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier, da der er kort afstand til både institutioner og grønne områder. Kvarteret er roligt, og der er gode offentlige transportmuligheder tæt på. Busforbindelse nås på få hundrede meter, og Ølstykke Station er knap to kilometer væk. Inden for cirka samme radius kan I tilgå svømmehal, indkøbsmuligheder, skole og bibliotek.

Vi glæder os til at fremvise boligen.

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: Solsikkevej 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 07-X0001548
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 23.5.2025



Adresse: Solsikkevej 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 07-X0001548
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

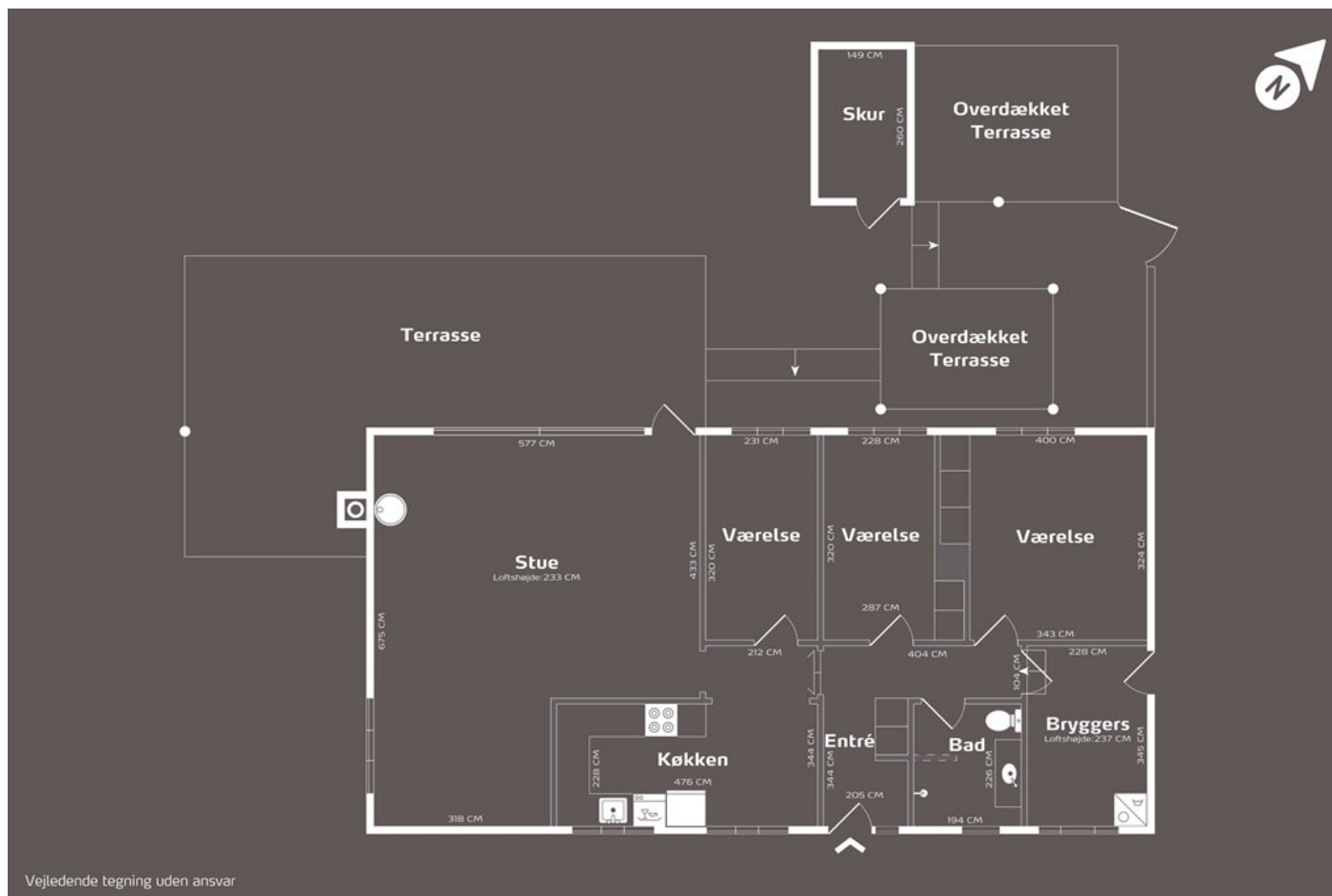
Dato: 23.5.2025



Adresse: Solsikkevej 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 07-X0001548
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 23.5.2025



Adresse: Solsikkevej 21, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 07-X0001548
 Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Egedal
 Matr.nr.: 2mb Udlejre By, Ølstykke
 BFE-nr.: 2273863
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Elvarme / varmepumpe luft til vand
 Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.365.000,00
 Grundværdi: 2.080.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.892.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.664.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	713 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	109 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
Andre bygninger:	21 m ²
-heraf Garage	21 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.3.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
 20.11.1965 Retsanm Dok om oversigt mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Tilbehør:

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

Emhætte mrk. Vindrum (2014)
 Elkomfur mrk. Gorenje (2018)
 Køleskab mrk. Avkylo Ikea (2018)
 Opvaskemaskine mrk. Electrolux (2020)
 Vaskemaskine mrk. Matsui (2018)
 Tørretumbler mrk. Indesit

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solsikkevej 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 07-X0001548
Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 23.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 6.879,56 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme/ varmepumpe luft til vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Beregnet forbrug i energimærke 10.338 kWh / kr. 15.900

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

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Solsikkevej 21, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 07-X0001548
 Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.649,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000,00
Grundskyld	kr. 14.643,20	Evt. indskud til grundejerforening, ansl.	kr.	500,00
Husforsikring	kr. 4.798,34	Købers andel af ejerskifteforsikringspræmie, ansl.	kr.	8.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 106,88	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.850,00
Grundejerforening/vejlaug	kr. 400,00	I alt	kr.	3.023.350,00
Renovation	kr. 4.557,00			
Skorstensfejning	kr. 613,56			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.768,18			

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: 16.555 md./ 198.654 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.226 md./ 158.713 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: 20.5.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Solsikkevej 21, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 2.995.000

 Sagsnr.: 07-X0001548
 Ejerudgift/md.: kr. 2.897

Dato: 23.5.2025

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
Realkredit Danmark	Anden lånetype				DKK	0			0				