

REAL



Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	91
Kontantpris	3.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.760	Grund m2	146
Byggear	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **32223115**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Patrick Ramsing / Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. 82828200 / www.realmaeglerne.dk/ølstykke

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: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025



Beskrivelse:

Det nyere rækkehus tilbyder

1. Opført i 2017 og fremstår fuldstændig indflytningsklart – uden spildplads
2. To gode værelser, stort badeværelse og lyst køkken-alrum med Svane køkken
3. Lukket og opgraderet udestue med glaspartier – et ekstra opholdsrum året rundt
4. Gulvvarme i hele boligen, 3-lags vinduer og effektiv isolering for lavt energiforbrug

Derudover

1. Enderækkehus med ekstra lysindfald og høj grad af privatliv
2. Beliggende ved Byparken og Søhøj Park – natur, legeplads og aktiviteter lige udenfor
3. Kort afstand til indkøb, bager, træningscenter, bibliotek og S-tog
4. EI-lader på grunden samt isoleret udhus med ekstra funktionalitet

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: Patrick Sander Ramsing



Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025

Velkommen til Marienlystvej 8 – et stilrent og moderne enderækkehus, hvor komfort, kvalitet og funktionalitet går op i en højere enhed.

Her får du en bolig, der står knivskarpt fra ende til anden og hvor alle kvadratmeter er udnyttet optimalt. Huset er opført i 2017 og fremstår fuldstændig indflytningsklart – perfekt til dig, der ønsker en nem og vedligeholdelsesfri hverdag.

Beliggenheden bliver ikke meget bedre. I bosætter jer i et nyere og præsentabelt kvarter, lige op ad Byparken ved Søhøj Park. Her er der rig mulighed for at nyde naturen omkring søen, lade de mindste boltre sig på legepladsen og deltage i hyggelige aktiviteter året rundt – lige fra Sankt Hans og børneløb til Open Night med film under åben himmel. Samtidig er der kort afstand til alt, hvad hverdagen kræver – indkøb, træningscenter, bibliotek, bager og ikke mindst S-toget.

Boligen byder på 91 veldisponerede kvadratmeter uden spildplads. Her får du blandt andet to lyse og rummelige værelser med indbyggede skabe, et stort badeværelse med vindue i gavlen, og et flot køkken-alrum med Svane køkken i åben forbindelse til stue og udgang til udestue. Den overdækkede terrasse er omdannet til en skøn og lukket udestue med glaspartier, så du kan nyde solen – selv på regnfulde dage.

Kvaliteten er i top hele vejen rundt. Her er der tænkt på både komfort og lavt energiforbrug med gulvvarme i hele huset, 3-lags energivinduer, genvindingsanlæg og gennemført isolering. Derudover har sælger opgraderet boligen med spots, glasafskærmning i brusenichen, efterisoleret udhus og el-lader til bilen.

Som et ekstra plus er der tale om et **enderækkehus**, hvilket betyder masser af naturligt lysindfald og ekstra privatliv – både ude og inde.

Leder du efter en moderne og nem bolig, hvor du bare kan flytte ind og nyde hverdagen fra dag ét? Så skal du opleve Marienlystvej 8 – en bolig, der både føles ny, indbydende og hjemlig på samme tid.

Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025



Køkken



Entre



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025



Terrasse



Facade



Facade



Facade



Udenomsarealer



Udenomsarealer

Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025



Udenomsarealer

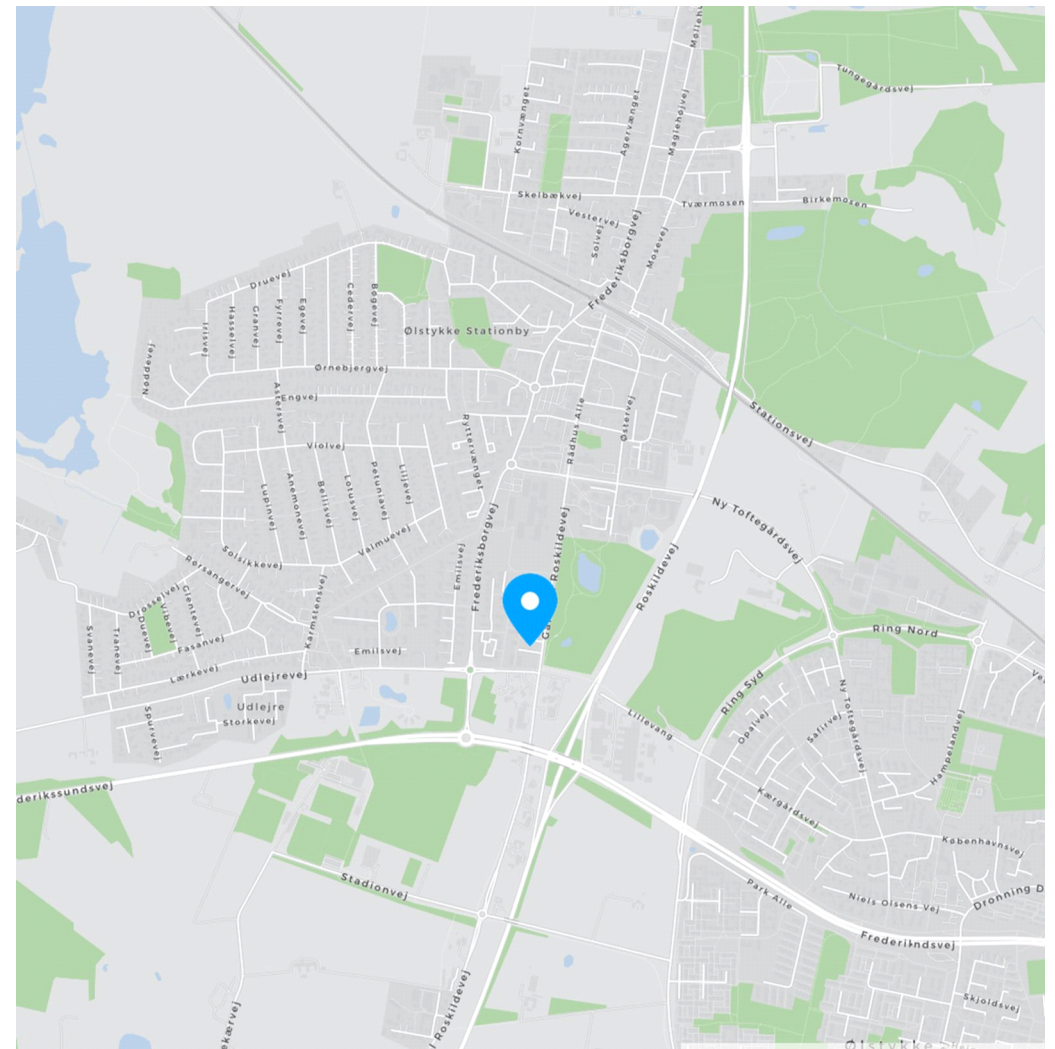


Udenomsarealer

Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025



Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	3 ci Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	9905338
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.156.000 kr.
Grundværdi:	1.320.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.524.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.056.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	146 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	94 m ²
- heraf Udhus	3 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

82 - Boligområde Marienlyst

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.07.2018 lbnr. 1009938211 Filnavn:
71b53d75-bbf7-404b-8f51-85eb305fc2cd
Nr. 2 lyst d. 20.08.2018 lbnr. 1010040845 Filnavn:
16104062-3230-4c92-8726-2d7737de40d7
Nr. 3 lyst d. 20.08.2018 lbnr. 1010040887 Filnavn:
865dd4f0-e731-4229-ad52-8d7858a52dd2

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Marienlyst
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):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.500 Forbrug: 5,60 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.876	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	8.589	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	4.005	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	3.625.203
Grundejerforening	kr.	3.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Ejerudgift i alt 1 år		33.116			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.723 md./ 236.671 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.759 md./ 189.104 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: 15.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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



Adresse: Marienlystvej 8, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32223115
Ejerudgift/md.: kr. 2.760

Dato: 15.07.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Tilbehør:

Emhætte(Falmac), Keramisk elkogepåse(Siemens), Indbygningsovn(Siemens), Køleskab(Elektrolux), Opmaskemaskine(Siemens)

Skabe i soveværelse, lille værelse og garderobe medfølger.

Ladestander til bil medfølger.

Vaskemaskine, Køl/Fryseskab, Kummefryser og Vinkøleskab medfølger ikke.

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.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbekskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbekskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbekskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbekskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvekomende.

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 uvekomende.

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

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 med forretninger i Ølstykke, Stenløse, Smørum, Måløv og Ballerup 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