



REAL

Jadevej 12, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	82
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.553	Grund m2	392
Byggear	1997	Energimærke	C

Sagsnr. **32224040**

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: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder:

1. 82 veludnyttede kvadratmeter i god stand med funktionel og indbydende planløsning
2. To store værelser og rummelig stue med sydvendte vinduer og skøn karnap
3. Flot badeværelse med gulvvarme og praktisk bryggers i forlængelse af køkkenet
4. Åbent og lyst køkken med god skabsplads og morgensol gennem vinduet

Derudover:

1. Usædvanligt stor have for et rækkehus – med solrig fliseterrasse og plads til udeliv
2. Enderækkehus med kun én nabo – roligt og privat beliggende i attraktivt kvarter
3. Kort afstand til skole, børnehave, indkøb og s-tog – perfekt til både unge og seniorer
4. Tilkoblet fjernvarme – en opdateret og fremtidssikret varmeløsning

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: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025

Drømmer du om en nem og indflytningsklar bolig med solrig have, fredelige omgivelser og hverdagens bekvemmeligheder lige om hjørnet? Så er Jadevej 12 det perfekte match!

Dette attraktive enderækkehus fra 1997 ligger roligt for enden af en hyggelig bebyggelse og deler kun væg med én nabo. Her får du 82 veludnyttede kvadratmeter i rigtig god stand – med en planløsning, der både er funktionel og indbydende.

Boligen byder på to store soveværelser, et stilrent badeværelse med gulvvarme og et rummeligt køkken i åben forbindelse med en dejlig, lys stue. Her er det især de sydvendte vinduespartier og den charmerende karnap, der giver rummet en let og luftig atmosfære – og gør stuen til det naturlige samlingspunkt i hjemmet.

Køkkenet er velindrettet med masser af bord- og opbevaringsplads, og den tilstødende bryggers gør hverdagen ekstra praktisk. Morgensolen rammer køkkenvinduet og skaber den perfekte start på dagen med duften af frisklavet kaffe.

Fra stuen er der direkte adgang til en af boligens store kvaliteter – en for området usædvanligt stor have med flot fliseterrasse og masser af sol det meste af dagen. Her er plads til både afslapning og samvær med familie og venner.

Beliggenheden er helt i top med kort afstand til både indkøb, s-togsstation, skole og børnehave. Området er trygt og familievenligt – men appellerer også til seniorer, der ønsker at gå ned i størrelse uden at gå på kompromis med komfort og beliggenhed.

Som en ekstra bonus er huset allerede tilkoblet fjernvarme og klar til fremtidens opvarmning.

Kort sagt: En lys og velholdt bolig i et af Ølstykkens eftertragtede kvarterer – perfekt til både unge familier, enlige med børn og seniorer på udkig efter noget mere overskueligt.

Book en fremvisning allerede i dag – og oplev selv alt det, Jadevej 12 har at byde på. Velkommen hjem!

Adresse: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025



entre



værelse



værelse



badeværelse



badeværelse



entre

Adresse: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025



stue



stue



stue



stue



stue



værelse

Adresse: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025



køkken



køkken



køkken



bryggers



terrasse



terrasse

Adresse: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025



terrasse



facade



have



have



facade

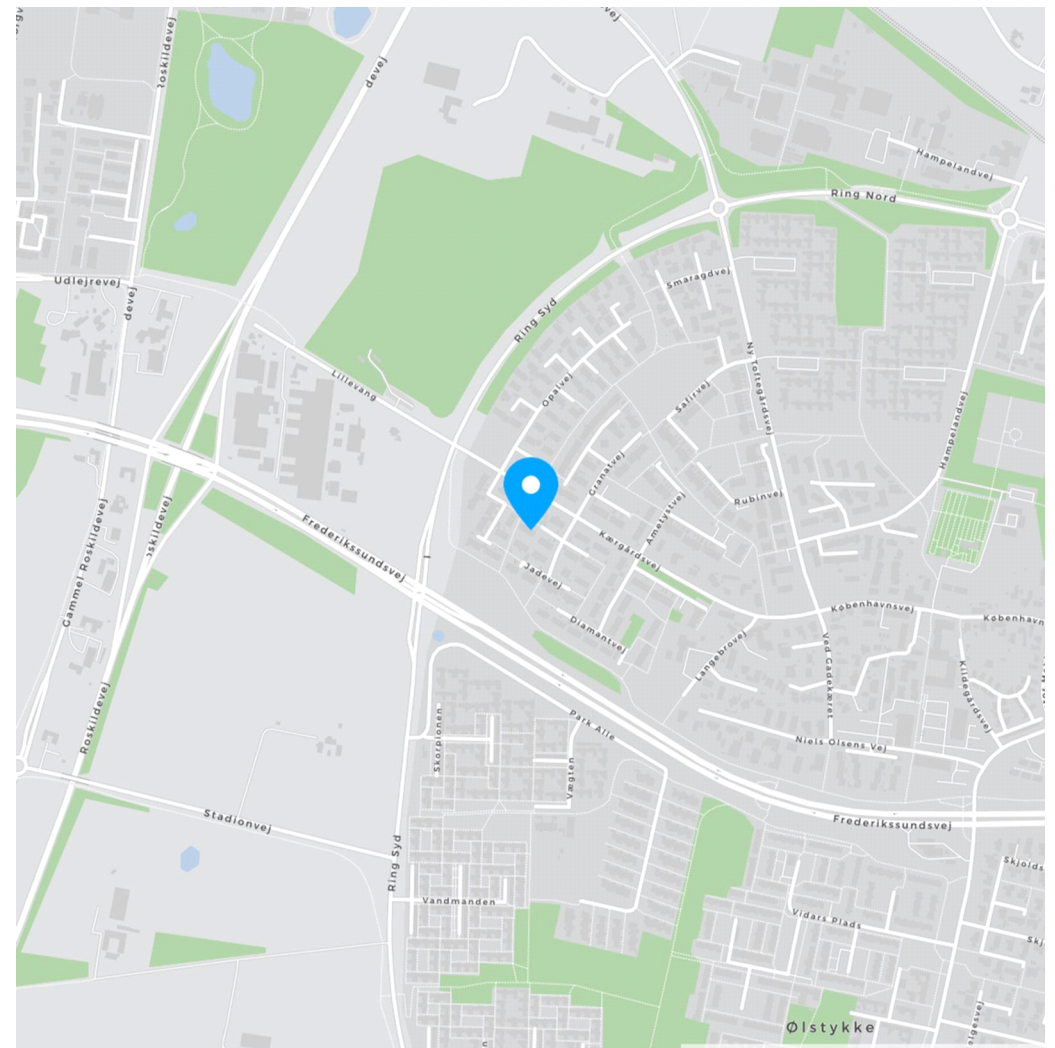


facade

Adresse: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025





Adresse: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	6 du Ølstykke By, Ølstykke
BFE-nr.:	10189327
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.552.000 kr.
Grundværdi:	1.708.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.041.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.366.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	392 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Boligområde Kærgården/Langebros Parcelh.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.08.1985 lbnr. 26591-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 17_R-I_179

Nr. 2 lyst d. 27.12.2007 lbnr. 48587-17 Tillægstekst Dok. ang. medlemskab af grundejerforening, benyttelse, bebyggelse, forsyningsledninger, adgang mv. Filnavn: 17_Ø-I_89

Nr. 3 lyst d. 28.04.2008 lbnr. 12827-17 Tillægstekst Vedtægter for "Grundejerforeningen Kærgårds- parken II" Filnavn: 17_AS-I_671

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kærgårdsparken 2 v/formand Tage Svendsen

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(CT Thermex), Keramisk elkogeplade(Miele), Indbygningsovn, Køle/Fryseskab(Gram), Vaskemaskine(Elektrolux),
Tørretumbler(Siemens)

Skabe i værelset medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 9.430,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.412	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	11.260	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	2.745	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.142	I alt	kr.	3.021.494
Grundejerforening	kr.	2.000	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.	80			
Ejerudgift i alt 1 år		30.639			

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 16.447 md./ 197.368 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.141 md./ 157.694 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: 16.07.2025
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: Jadevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32224040
Ejerudgift/md.: kr. 2.553

Dato: 17.07.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	848.000	848.000	632.608	DKK	1	13.144	25,50	3,73			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:
Områdeklassificeret
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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 grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

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

Grundskyldsbeskatningen 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 uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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