



REAL

Violvej 20, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	119
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.366	Grund m2	995
Byggear	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **32225043**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise / 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: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder:

1. Tre gode soveværelser – perfekt til familien.
2. Stor, lys vinkelstue med mulighed for åbent køkkenalrum.
3. Originalt, charmerende køkken med potentiale for opdatering.
4. Lyst badeværelse og gæstetoilet samt stort, funktionelt bryggers.

Derudover er der:

1. Skøn, privat have med plads til leg, afslapning og solnedgange.
2. Rummelig garage med tilhørende værksted til opbevaring eller hobby.
3. Nyere gasfyr og understrøget tag med lang levetid.
4. Attraktiv beliggenhed tæt på skole, indkøb, bager og S-togsstation.

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: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025

Drømmes der om en villa med en skøn beliggenhed, masser af lys og plads til hele familien? På Violvej 20 i det eftertragtede Karmstens kvarter i Ølstykke venter denne hyggelige og velholdte villa, klar til at danne rammen om mange skønne hverdage og mindeværdige stunder.

Ejendommen ligger højt i landskabet, hvilket ikke bare giver et flot vue over nabolagets tage – men også næsten garanti for magiske solnedgange, som kan nydes fra terrasserne og den grønne, private have. Her findes en fantastisk oase, perfekt til sommeraftener med grill, legeaftaler og hyggelige middage i godt selskab.

Indendørs åbnes for et hjem, der emmer af charme og muligheder. Den lyse vinkelstue indbyder til fælles hygge, og her er rig mulighed for at åbne op mod køkkenet og skabe et moderne køkkenalrum, hvis drømmen er endnu mere samvær i hverdagen. Især de originale trægulve tilfører boligen en varm og autentisk stemning.

Køkkenet står i en velholdt, original stil og kan nemt friskes op med lidt maling, så det får præcis det udtryk der ønskes. Det store bryggers bag ved køkkenet, gør det nemt at håndtere hverdagens praktiske gøremål, og byder på god ekstra opbevaring til både overtøj, sko, eller hele maskinparken fra køkkenet.

Boligen rummer tre gode soveværelser – perfekt til børnefamilien – samt et pænt, lyst badeværelse og et ekstra gæstetoilet. Værelserne er fordelt på 2 gode børneværelser med god plads, samt et stort forældresoveværelse med fuld skabsvæg.

Praktikken er også på plads: Gasfyret er nyere fra 2021, taget er understrøget og i god stand, og udenfor er der både en rummelig garage og værksted, ideelt til hobbyprojekter eller ekstra opbevaring.

Beliggenheden er noget helt særligt – med kun 4 minutters cykeltur til Maglehøjskolen, indkøb, Ølstykke Bageren og S-toget mod København. Her er trygge stisystemer, grønne områder og et godt lokalsamfund – alt det, en børnefamilie kunne ønske sig.

Flyt ind på Violvej 20 og skab jeres næste kapitel i en solid, charmerende villa, der både byder på en tryk hverdag og masser af potentiale for fremtiden.

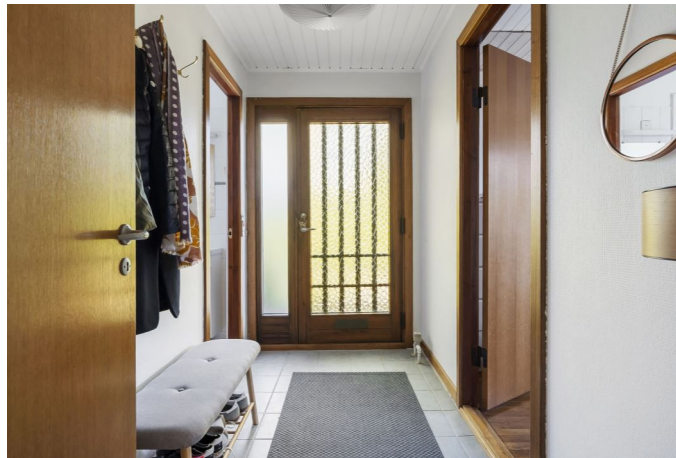
Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025



Stue



Entre



Toilet



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025



Værelse



Badeværelse



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025



Køkken



Bryggers



Facade



Have



Have



Terrasse

Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Anden bygning

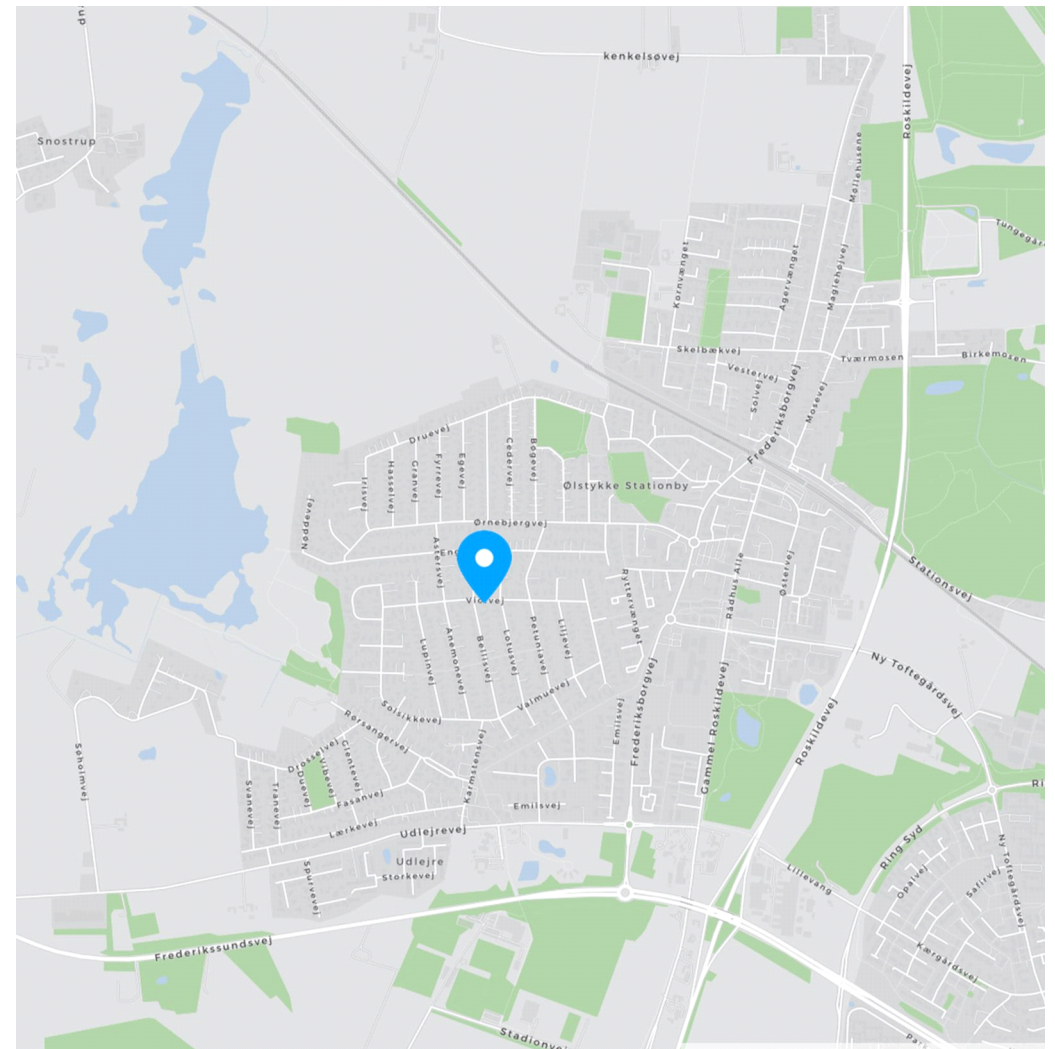


Facade

Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025



Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	2 ec Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	2273681
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Natargas
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.798.000 kr.
Grundværdi:	2.329.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.238.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.863.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	995 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	119 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
- heraf Garage m. udhus	30 m ²
- heraf Overdækning	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ølstykke Vest v03

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.03.1962 lbnr. 3023-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 17_J-I_321
Nr. 2 lyst d. 11.06.1982 lbnr. 12391-17 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Karmstengård
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. Siemens 2021, Kombiovn mrk. Voss, Køle/fryseskab mrk. Bosch, Opvaskemaskine mrk. Bosch 2021, Vaskemaskine mrk. Electrolux 2021.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
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.: 22.100 Forbrug: 21.020,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.416	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	16.396	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.573
Husforsikring	kr.	6.852	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.557			
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	3.022.423
Skorstensfejning	kr.	657			
Rottebekæmpelse	kr.	116			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

40.394

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 16.436 md./ 197.237 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.315 md./ 159.776 år v/25,00%
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: 19.05.2025
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: Violvej 20, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225043
Ejerudgift/md.: kr. 3.366

Dato: 20.05.2025

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													

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 ejendomsskatteform. 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. 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 uvedkommende.

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