



REAL

Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	75
Kontantpris	2.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.763	Grund m2	687
Byggear	1934	Energimærke	G

Sagsnr. **32225012**

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: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025



Beskrivelse:

5 grunde til at købe denne villa:

1. **Topbeliggenhed** – Ølstykke Station og hverdagens fornødenheder i gåafstand.
2. **Charmerende sjæl** – Villa fra 1930 med bindingsværk og højt til loftet.
3. **Stor kælder** – 75 m² med potentiale til opbevaring, værksted eller vinkælder.
4. **Energivenlig opgradering** – Hop til energimærke A2015 for ca. 205.800 kr.
5. **Mange muligheder** – Fleksibel planløsning, stor garage og hyggelig have.

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: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025

Velkommen til charmen selv – dit kommende drømmehjem i hjertet af Ølstykke!

Træd ind i en bolig, der ikke bare har sjæl, men også historier at fortælle! Denne charmerende villa fra 1930 osrer af karakter med sit smukke bindingsværk, højt til loftet og en helt unik atmosfære, der får dig til at føle dig hjemme med det samme.

Beliggenheden? Intet mindre end fantastisk! Du får en central placering med Ølstykke Station lige i nærheden, så du nemt kan pendle til og fra byen. Dagligvarebutikker, café og alt, hvad du skal bruge i hverdagen, er i gåafstand – det bliver ikke nemmere!

Hjemmet byder på 75 m² bolig med muligheder for at forme det præcis, som du ønsker. I dag er her en stor stue og et rummeligt soveværelse, men hvis behovet opstår, kan stuen let omdannes til endnu et værelse. Køkken og bad har set deres dage, men det giver dig en oplagt chance for at sætte dit eget præg og skabe dit drømmekøkken!

Kælderen? En sand perle på hele 75 m²! Med en fin lofthøjde, der tillader de fleste at stå oprejst (186 cm er ingen hindring!), her er der masser af plads til opbevaring, værksted – eller hvad med en vinkælder? Mulighederne er mange!

Energioptimering? En nem gevinst! For en overskuelig investering på ca. 205.800 kr. kan du ifølge energimærket bringe huset helt op på et energimærke A2015! Det kræver blot lidt ekstra isolering på loftet, en ny luft/vand-varmepumpe samt isolering af varmerørene i kælderen – og voilà, du har et energieffektivt hjem med fremtidssikrede løsninger! Læs energimærket for detaljerne.

Haven? En sommerdag og en trailer – så er den i topform! Der skal lægges lidt kærlighed i den grønne oase, men tænk på, hvad du kan skabe! Der er også en stor garage, der tidligere har fungeret som lille bod med salg af haveprodukter – men hvad med at lave den om til en hyggelig hjemmebar, værksted eller kreativ oase? Kun fantasien sætter grænser!

Tag din byggesagkyndige under armen og oplev dette charmerende hjem, hvor du kan skabe noget helt unikt.

Taget har nok været skiftet én gang siden 1930, men hvornår vides ikke.

Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025



Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025



Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025



Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025



Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

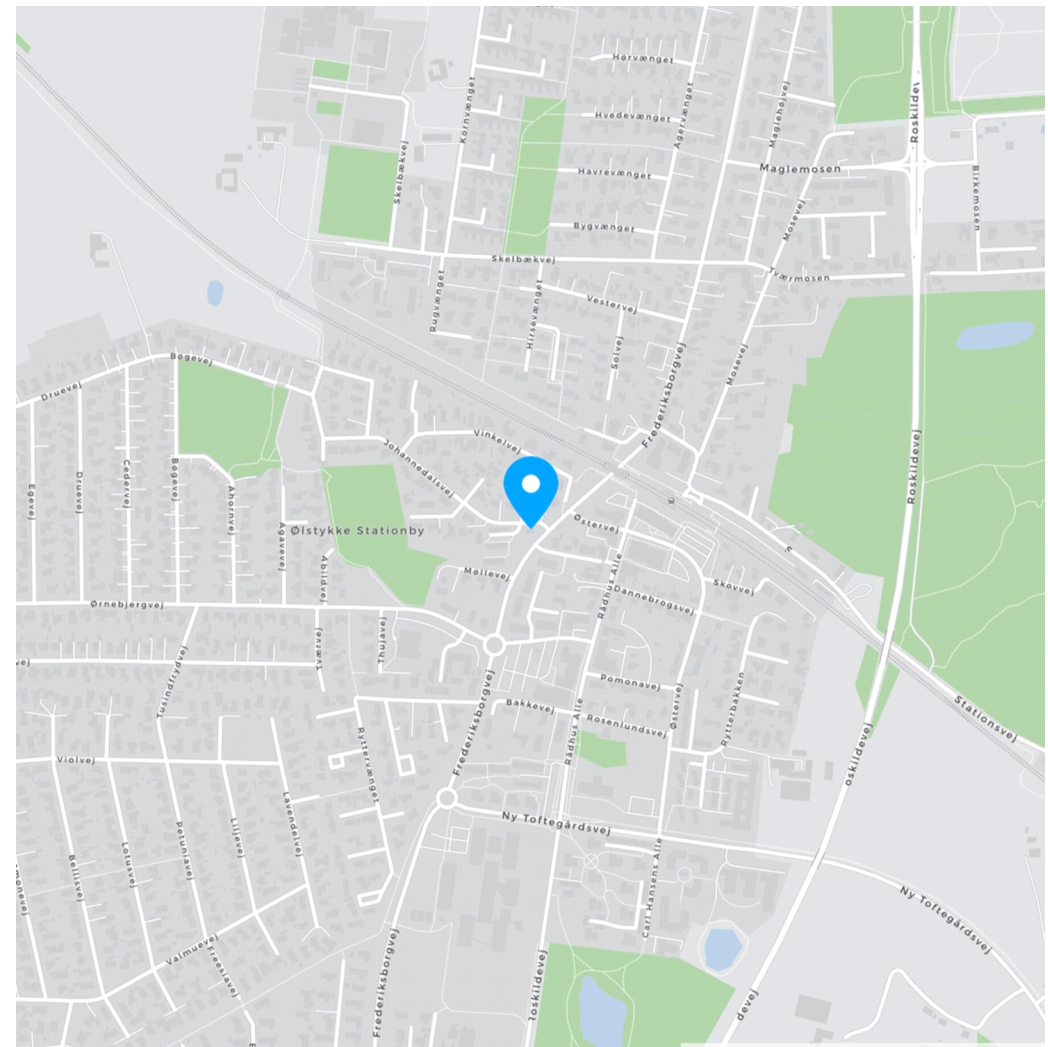
Dato: 09.04.2025



Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025





Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	7 cd Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	2274168
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.112.000 kr.
Grundværdi:	1.985.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.689.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.588.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	687 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	75 m ²
Kælderareal:	75 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Andre bygninger:	65 m ²
- heraf Garage	16 m ²
- heraf Udhus	30 m ²
- heraf Drivhus	9 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ølstykke Stationsby
Lokalplantillæg til lokalplan 09 - Ølstykke bymidte
Ølstykke center
Boligområde Mølleparken

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.07.1931 lbnr. 924270-17 Tillægstekst Dok om master mv

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger som beset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 75.200 Forbrug: 5.003,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Energimærket kan opnå en større besparelse, ved at følge de rentable anbefalinger fra byggesagkyndig i energimærket.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke G.



Adresse: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.617	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	13.974	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.474
Husforsikring	kr.	5.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	2.423.724
Skorstensfejning	kr.	702	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.	84			
Ejerudgift i alt 1 år		33.155			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.297 md./ 159.563 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.764 md./ 129.163 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: 09.04.2025
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: Johannedalsvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225012
Ejerudgift/md.: kr. 2.763

Dato: 09.04.2025

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.

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Produktions/[installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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