



REAL

Yorkvej 4, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	3.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.686	Grund m2	790
Byggeår/ombygget	1965/1972	Energimærke	D

Sagsnr. **32225054**

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: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025



Beskrivelse:

Herligheden tilbyder:

1. Nyt tag fra 2016 med lang levetid
2. Tre værelser – med mulighed for et fjerde
3. Stort badeværelse med kar, bruseniche og sauna
4. Skøn og overraskende stor have til leg og hygge

Derudover byder villaen på:

1. Gæstetoilet med mulighed for ekstra bad
2. Rummeligt køkken med masser af plads
3. Lys og indbydende stue med store vinduer
4. Mulighed for separat forældreafdeling eller kontor

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: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025

Taget er udskiftet i 2016, så du kan flytte ind med ro i sindet og fokusere på at skabe dit nye hjem.

Drømmer du om en bolig, hvor plads, funktionalitet og hyggelig atmosfære går hånd i hånd? Så er denne villa på Yorkvej 4 i Ølstykke noget for dig. Med sine 145 m² byder boligen på masser af muligheder – perfekt til både den moderne børnefamilie, det pladskrævende par eller dem, der drømmer om hjemmekontor og hobbyrum.

Boligen rummer i dag tre gode værelser – med mulighed for nemt at etablere et fjerde. Den smarte planløsning gør det muligt at indrette soveafdeling i den ene ende og en forældreafdeling eller kontorafsnit i den anden, adskilt af den store og lyse stue.

Badeværelset er en oplevelse i sig selv: retro-charme kombineret med velvære – med både karbad, separat bruseniche og ikke mindst en indbydende sauna, som gør hverdagen lidt mere luksuriøs. Derudover får du et praktisk gæstetoilet, som med lidt opdatering kan blive til endnu et fuldt badeværelse.

Køkkenet er rummeligt og funktionelt med masser af bord- og skabsplads. Ønsker du et mere åbent køkken-alrum, er der rig mulighed for at åbne op mod stuen og skabe det moderne leverum, mange efterspørger i dag.

Stuen er lys og imødekommende, med store vinduespartier, der inviterer haven indenfor og skaber en dejlig stemning året rundt.

Og så er der haven – et grønt paradis, som virkelig overrasker. På en 750 m² grund er der skabt plads til både afslapning og leg. Her er rigeligt med rum til store børnefødselsdage, vandkampe, trampoliner og grillhygge hele sommeren.

Alt dette i det attraktive Normannerkvarter – et roligt, trygt og børnevenligt område, hvor naboerne hilser, og hvor hverdagen fungerer.

Skynd dig – før din nabo!

Denne villa er en sjælden mulighed i et populært område, og kombinationen af størrelse, grund, planløsning og beliggenhed gør Yorkvej 4 til et hjem, du ikke vil gå glip af.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – og oplev det hele med egne øjne!

Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025



Terrasse



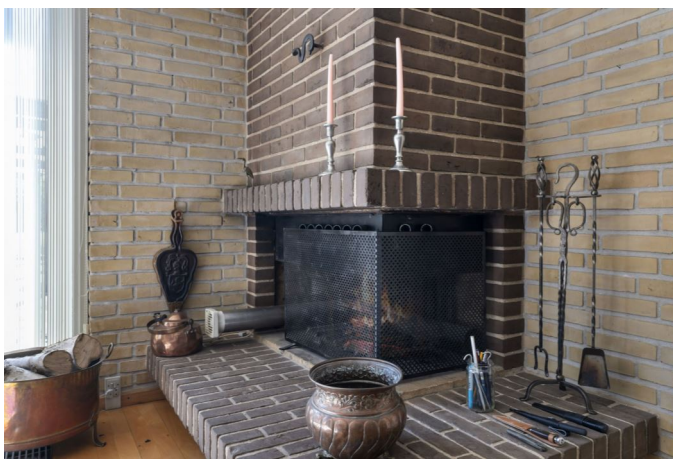
Facade



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

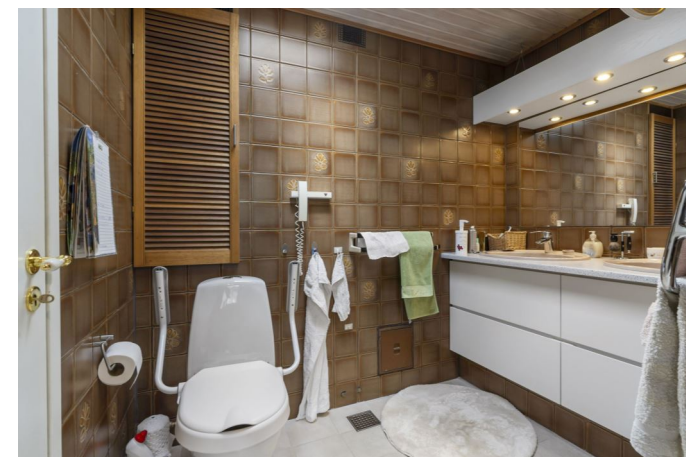
Dato: 07.06.2025



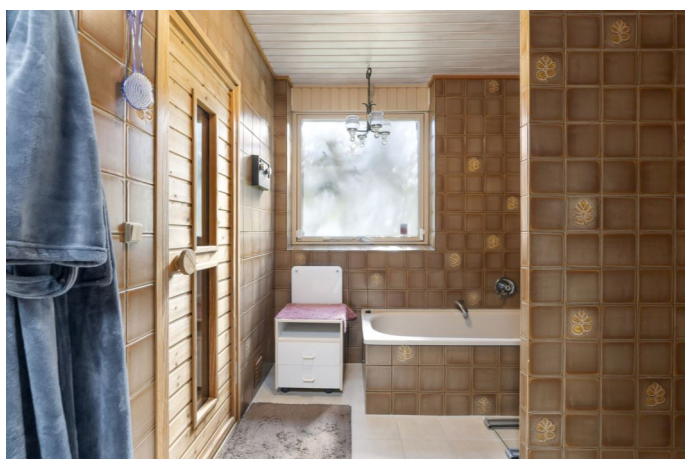
Værelse



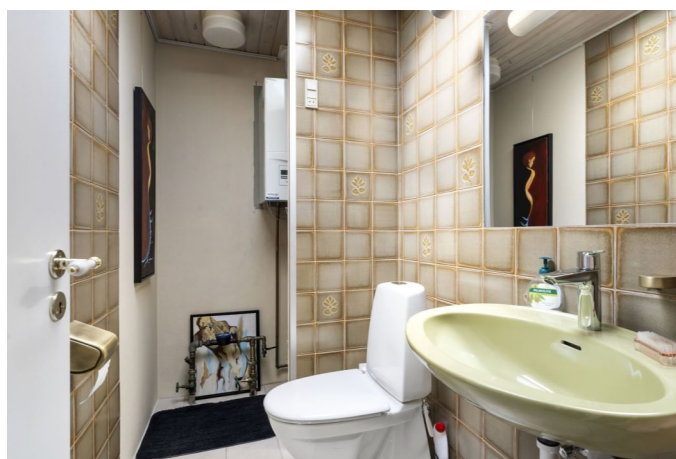
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Toilet



Bryggers

Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025



Terrasse



Have



Have



Have



Have



Facade

Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025



Carport

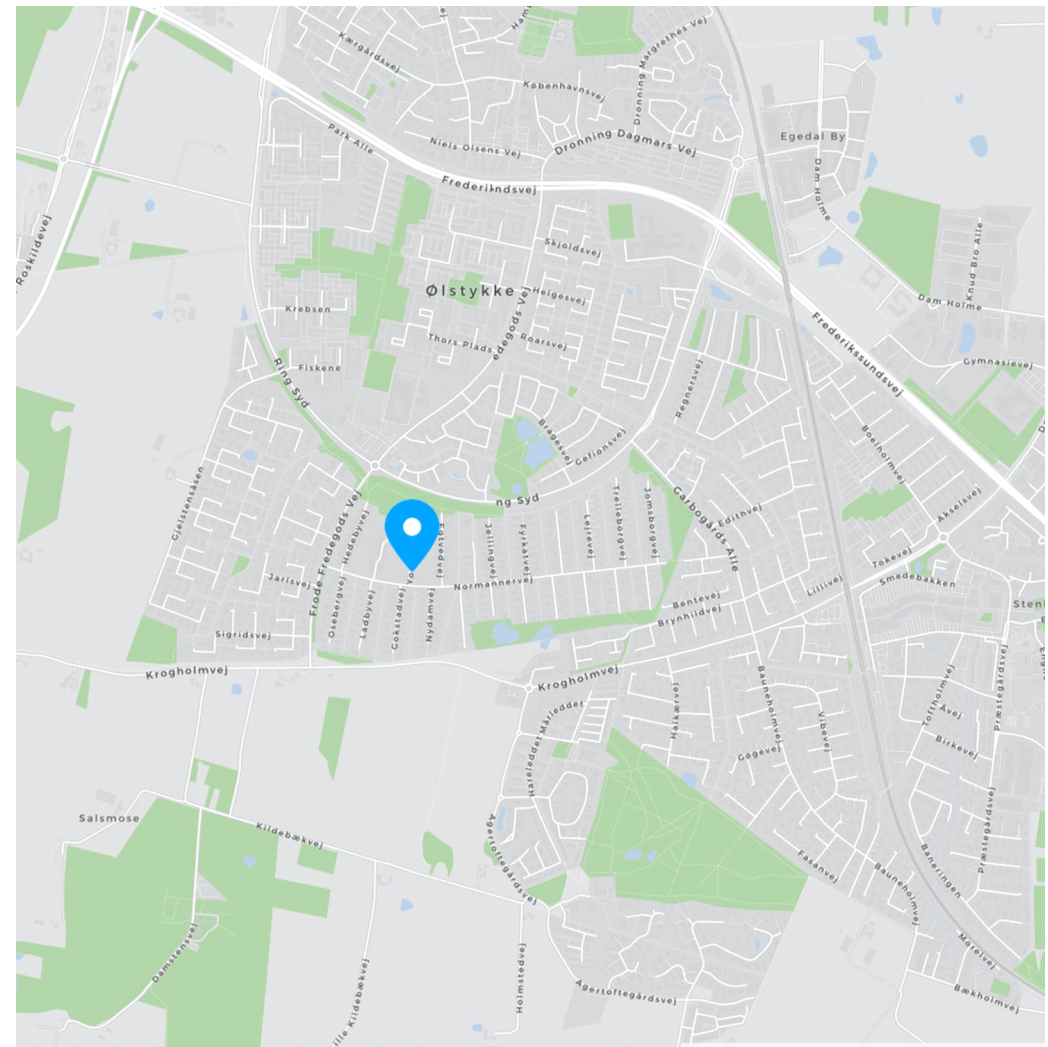


Udenomsarealer

Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025



Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	12 es Ølstykke By, Ølstykke
BFE-nr.:	2276532
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.182.000 kr.
Grundværdi:	2.484.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.545.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.987.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	790 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	145 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
- heraf Carport	15 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
- heraf Overdækning	20 m ²
- heraf Skur	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Byplanvedtægt nr. 04 - Del af Kildeholm - Ølstykke

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.06.1964 lbnr. 9832-17 Tillægstekst Dok om fællesstik og målerledn
Filnavn: 17_L-I_570
Nr. 2 lyst d. 04.07.1964 lbnr. 10728-17 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 17_L-I_565
Nr. 3 lyst d. 23.08.1972 lbnr. 21020-17 Tillægstekst Dok om tilbygning Filnavn:
17_L-I_591
Nr. 4 lyst d. 07.03.1978 lbnr. 8538-17 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
carport/garage mv Filnavn: 17_M-I_550

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kildeholm 1
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, El kogeplade, Indbygningsovn, Køle/Fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Micro ovn og Air Fryer medfølger ikke. - Skydeskab i det første af de to værelser for enden af stuen, kan medfølge efter nærmere
aftale.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025

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.: 22.900 Forbrug: 2.124,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs
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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	12.983	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	17.487	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.990
Husforsikring	kr.	6.695	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	5.520		kr.	3.425.240
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	50	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		44.235			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.622 md./ 223.470 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.880 md./ 178.556 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: 06.06.2025
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: Yorkvej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225054
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 07.06.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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

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 ejendomsskattereformen. 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