



REAL

Orkidevej 12, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.200	Grund m2	834
Byggear	1977	Energimærke	D

Sagsnr. **32225062**

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: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Denne store villa tilbyder:

1. 153 m² bolig med 4 soveværelser, stor stue og mulighed for køkkenalrum
2. Badeværelse med kar og brus, gæstetoilet – begge med gulvvarme
3. En tryk, lukket og alligevel yderst central beliggenhed

Derudover får I:

1. Stort bryggers med plads til familiens hverdag
2. Originale, velholdte trægulve samt køkken fra 2021
3. 27 m² dobbeltcarport og 12 m² skur til opbevaring

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: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025

Velkommen til Orkidevej 12 – et gedigent og meget velholdt hus, der står klar til jer, der drømmer om en rummelig ramme til familielivet. Her får I muligheden for at sætte jeres eget præg i eget tempo – uden at skulle kaste jer ud i et håndværkertilbud.

Huset rummer hele 153 m² bolig og en plantegning, der er nem og funktionel:

- > 4 gode soveværelser og en stor, lys stue med udgang til **21 m² overdækket terrasse**, hvor have og stue smelter sammen hele sommeren
- > Badeværelse med både kar og brus, gæstetoilet – begge med gulvvarme
- > Stort bryggers, der fungerer som daglig indgang med plads til flyverdragter, sko og tasker
- > Køkken fra 2021 med mulighed for at åbne op og skabe det populære køkkenalrum

De originale, velholdte trægulve giver boligen karakter og varme, og kombinationen af moderniseringer og den solide stand gør hjemmet indflytningsklart – men stadig oplagt til at sætte jeres eget præg. En stor del af vinduerne har fået skiftet glas i 2010, og der er efterisoleret på loftet.

Udenfor venter en kæmpe legehave, hvor børnene kan boltre sig frit, mens de voksne nyder roen på terrassen. Villaen ligger for enden af en lukket vej i et trygt nabolag, hvor legeplads, skole og institutioner er lige i nærheden. Samtidig er der kort afstand til indkøb, S-tog og byens øvrige faciliteter – alt det, en børnefamilie har brug for i en travl hverdag.

Som prikken over i'et er der en **stor dobbeltcarport på 27 m²** samt et tilstødende skur på 12 m², så både bil og cykler kan stå trygt og tørt.

Orkidevej 12 er kort fortalt et trygt, velholdt og rummeligt hjem – perfekt til jer, der vil skabe jeres egen familievilla i et centralt og børnevenligt kvarter.

Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025



Facade



Facade



Entre



Fordelingsgang



Køkken



Dagligstue

Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025



Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Fordelingsgang

Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025



Gæstetoilet



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Forældresoveværelse



Badeværelse

Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025



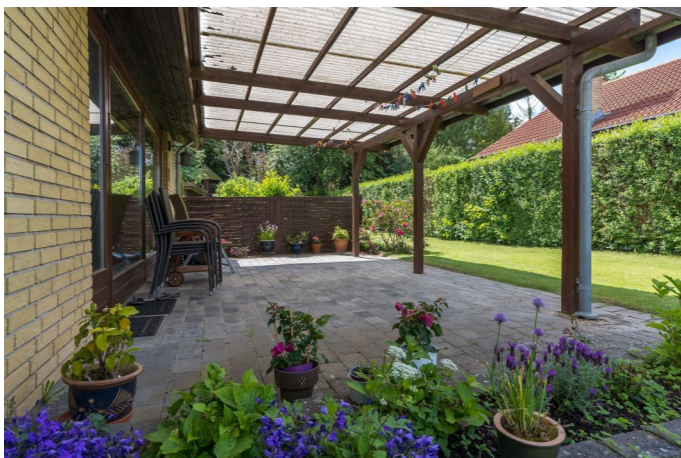
Bryggers



Facade



Have



Terrasse



Have



Facade

Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025



Have



Have



Udenomsarealer

Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

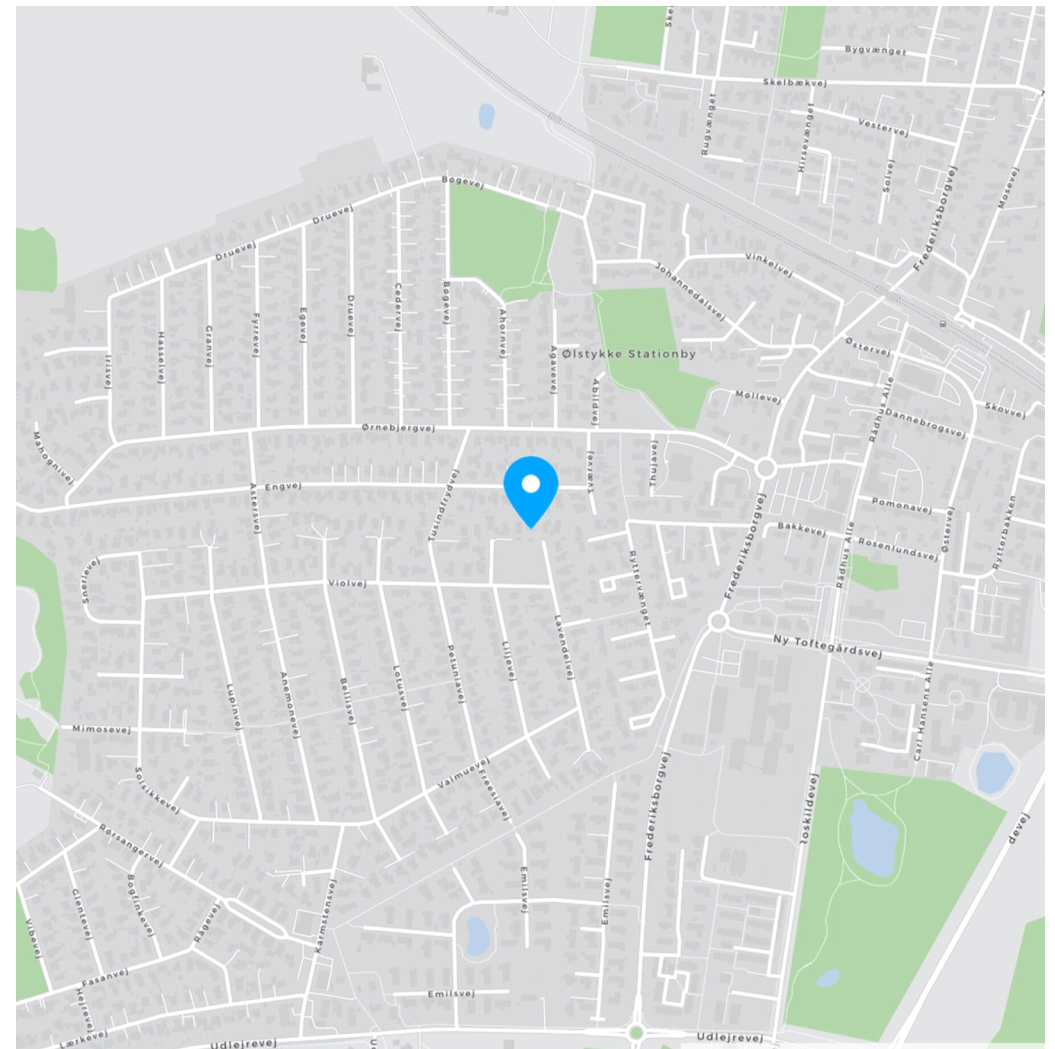
Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025

Orkidevej 12, 3650 Ølstykke



Vejledende mål





Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	2 v Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	2273569
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.357.000 kr.
Grundværdi:	2.047.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.685.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.637.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	834 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	27 m ²
Udhus:	12 m ²
Overdækket areal:	21 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ølstykke vest v03

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

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

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: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - GF 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.: 19.100 Forbrug: 1.839,10 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.697	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	14.411	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	5.193	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	3.728.470
Grundejerforening	kr.	400	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.	137			
Ejerudgift i alt 1 år		38.394			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.523 md./ 234.272 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.789 md./ 189.473 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: 07.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Orkidevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225062
Ejerudgift/md.: kr. 3.200

Dato: 07.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Karmstengård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Emhætte, Keramisk elkogepåse(Voss), Køl/fryseskab(Atlas), Vaskemaskine(Bosch)

Skabe i alle værelserne + persiener, lamper i gang og værelser medfølger.

Opvasker medfølger ikke.

Robotplæneklipper kan medfølge ved aftale.

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 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