

REAL



Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	4.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.542	Grund m2	724
Byggeår	1991	Energimærke	B

Sagsnr. **32225050**

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: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025



Beskrivelse:

Villaen tilbyder:

1. 144 m² moderne bolig med attraktiv familievenlig planløsning (Plus 37 m² garage)
2. Forældreafdeling med master bedroom og eget badeværelse
3. Børneafdeling med 2 store værelser og eget badeværelse med bruseniche
4. Stort, lyst køkkenalrum i åben forbindelse med vinkelstue og udgang til terrasse

Derudover:

1. Gulvvarme i entré, gang, køkken, begge badeværelser og endda i garagen
2. Rummelig garage med direkte adgang – ideel til opbevaring, hobby eller hjemmekontor
3. Stor sydvendt have med sol hele dagen og vestvendt terrasse til sommeraftener
4. Rolig og naturskøn beliggenhed i Skenkelsø – tæt på skole, daginstitutioner og S-tog

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: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025

Velkommen til Tofthøjvej 5 – en velholdt murstensvilla fra 1991, hvor planløsning, komfort og beliggenhed går op i en højere enhed. Her bor I fredeligt og naturskønt i Skenkelsø – en hyggelig forstad til Ølstykke – og alligevel blot få minutters cykeltur fra skole, daginstitutioner, S-tog og indkøb.

Villaen rummer 144 veldisponerede m² og er ideel til den moderne familie, der ønsker funktionalitet og plads til både fællesskab og privatliv. Indretningen er gennemtænkt med særskilte afdelinger til både forældre og børn – og med fokus på hjemmets hjerte: det store køkkenalrum.

Fra den rummelige entré med god opbevaringsplads træder I ind i det åbne opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og vinkelstue smelter naturligt sammen. Herfra er der direkte udgang til en skøn vestvendt fliseterrasse – det perfekte sted til sommeraftener med familie og venner.

I forældreafdelingen venter et imponerende master-bedroom med eget badeværelse, der indbyder til afslapning, velvære og håndvaske til his and hers. I den modsatte ende af huset finder I børneafdelingen med to store værelser og endnu et badeværelse med brus – ideelt til både børn og gæster.

Huset byder desuden på gulvvarme i entré, gang, køkken og begge badeværelser, hvilket sikrer varme og komfort året rundt. Og har I brug for ekstra plads? Den tilhørende rummelige garage har direkte indgang til boligen og kan nemt tilpasses som kontor, værksted eller måske et hjemmefitness, endda med gulvvarme – kun fantasien sætter grænser.

Udenfor venter en stor sydvendt have med sol fra morgen til aften og god plads til leg, afslapning og udeliv. Her får I ro og tryghed i et børnevenligt kvarter – uden at gå på kompromis med nærhed til hverdagens nødvendigheder.

Kort sagt: En indflytningsklar og velindrettet familievilla med en fantastisk beliggenhed, hvor hverdagen glider nemt – og weekenderne nydes i grønne omgivelser.

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025



Garage



Bryggers



Værelse



Værelse



Badeværelse



Køkken alrum

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025



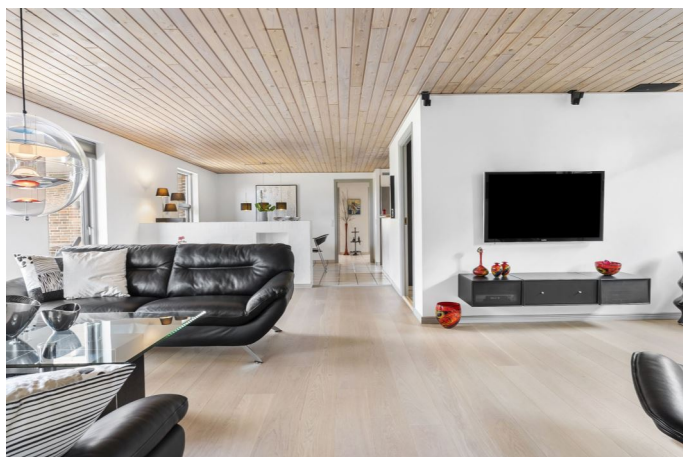
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Entre



Facade

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025



Terrasse



Terrasse



Have



Terrasse



Have



Udenomsarealer

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025

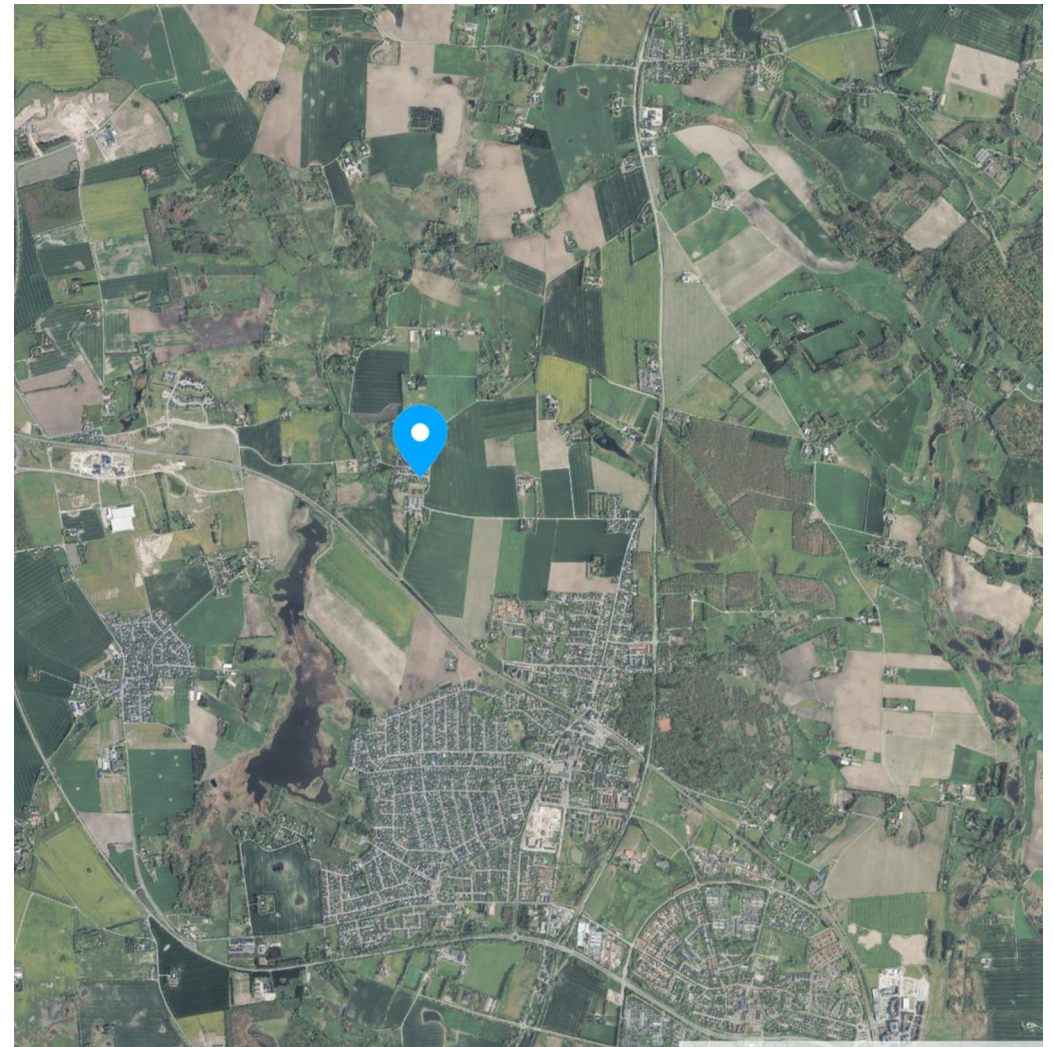


Facade

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025



Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	32 s Skenkelsø By, Jørlunde
BFE-nr.:	2247616
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Luft/vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1991

Arealer*

Grundareal udgør:	724 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	144 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
- heraf Garage	37 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Skænkelsø landsby

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.09.1963 lbnr. 13966-17 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
grundejerforening mv, vej mv, vandværk mv

Nr. 1 lyst d. 19.09.1963 lbnr. 13966-17 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
grundejerforening mv, vej mv, vandværk mv

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tofthøjvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.763.000 kr.
Grundværdi:	2.069.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.010.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.655.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Induktionskogeplade(Siemens), Indbygningsovn(Blomberg), Køle/fryseskab(Bosh), Køleskab(Liebherr),
Opvaskemaskine(Miele), Vaskemaskine(Bosh), Tørretumbler(Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025

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: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Egedals hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 5.851,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft/vand varmepumpe
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. lovpligtigt 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 B.



Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025

vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	14.566	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.001
Husforsikring	kr.	4.891	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	4.130.451
Grundejerforening	kr.	3.000			
Rottebekæmpelse	kr.	131			
			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		42.498			

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/nettoydelser 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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.402 md./ 268.826 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.900 md./ 214.796 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: 14.06.2025
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/landingside>

Adresse: Tofthøjvej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225050
Ejerudgift/md.: kr. 3.542

Dato: 14.06.2025

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.170.000	1.254.035	1.206.348	DKK	2,92	41.562	23,75	6,48			Nej	

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