

Salgsopstilling

Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000

Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019



Beskrivelse:

Denne skønne, velbeliggende og velholdte villa – Rørsangervej 29 – er nu til salg. Villaen er i to plan og har en tilhørende carport med skur.

Villaens beliggenhed er virkelig noget ud over det sædvanlige. Man er beliggende på en rolig og lukket vej, blot 1.7 km fra Ølstykke station og kort til omfartsvejene. En så rolig og alligevel central beliggenhed er det helt ideelle for børnefamilien, der holder af byens mange tilbud. Samtidig er vejen til København ganske kort og ubesværet.

Villaen er nænsomt velholdt over mange år, og (med undtagelse af de to første år) kun været beboet af nuværende ejer.

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 advokat 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 advokat: Jens Thoregaard

Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000

Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019

Fremragende kvalitetsvilla med perfekt beliggenhed.

Denne skønne, velbeliggende og velholdte villa – Rørsangervej 29 – er nu til salg. Villaen er i to plan og har en tilhørende carport med skur.

Villaens beliggenhed er virkelig noget ud over det sædvanlige. Man er beliggende på en rolig og lukket vej, blot 1.7 km fra Ølstykke station og kort til omfartsvejene. En så rolig og alligevel central beliggenhed er det helt ideelle for børnefamilien, der holder af byens mange tilbud. Samtidig er vejen til København ganske kort og ubesværet.

Villaen er nænsomt velholdt over mange år, og (med undtagelse af de to første år) kun været beboet af nuværende ejer.

Villaens stueplan er bestående af en entré/hall, et pænt ældre badeværelse med badekar, 2 gode værelser med indbyggede skabe, et godt og rummeligt bryggers samt husets hjerterum – det store køkken/alrum. Modsat mange nybyggede huse har man både et decideret køkken/alrum og en selvstændig stue, der i dette tilfælde er at finde på 1. sal. Fra Køkken/alrummet er der adgang til en overdækket terrasse og en skøn have.

På 1. sal finder vi "forældreafdelingen" der er bestående af et stort soveværelse med walk-in-closet, et pænt badeværelse og den store lyse og rummelige stue. Fra stuen er der adgang til en stor indbygget altan.

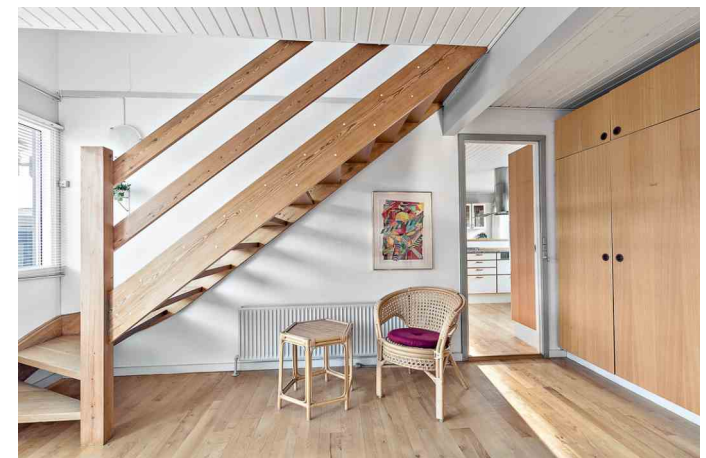
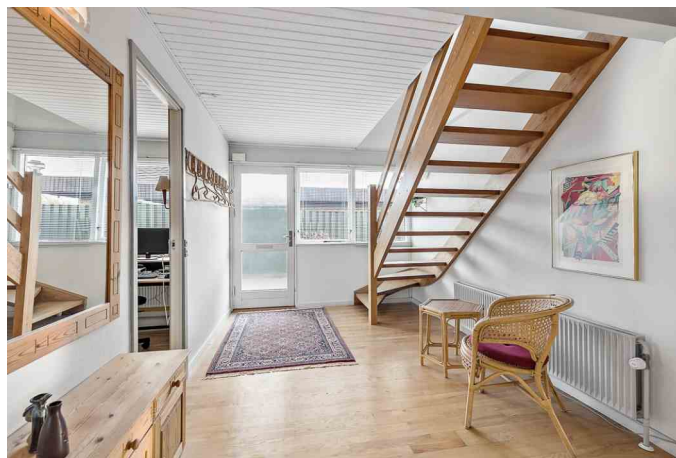
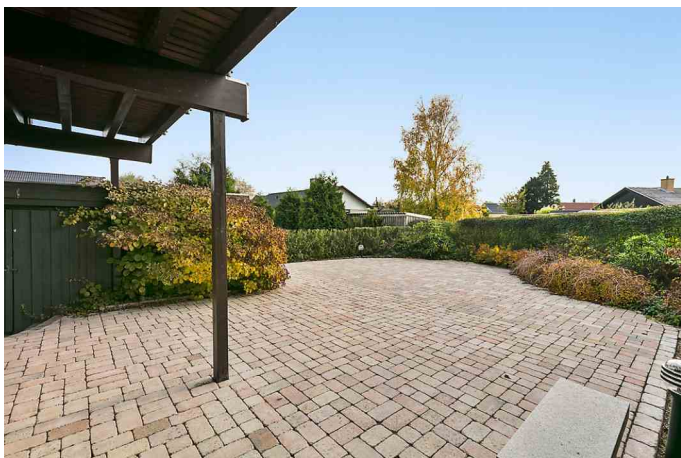
Villaen er noget af det mest ideelle man kan finde og henvender sig til mange forskellige købere. Derfor er det næsten tæt på umuligt at gå galt i byen med denne fremragende ejendom.

Såfremt du ønsker at besigtige ejendommen, bedes du kontakte vores kontor på tlf. 47360025 eller via bolig@vtc.dk

Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000

Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019



Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000

Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

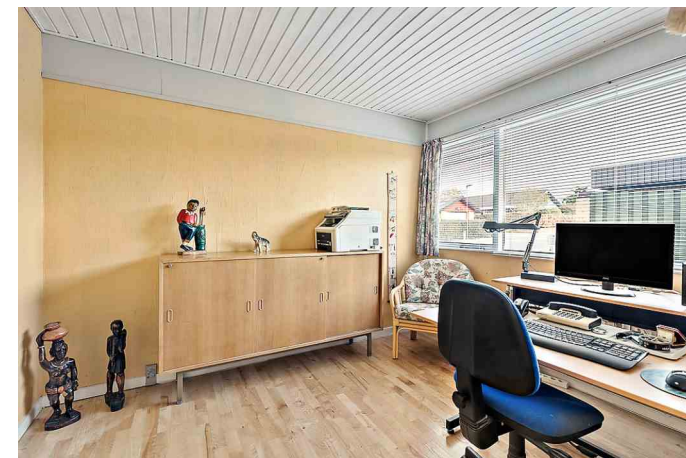
Dato: 19.03.2019



Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000

Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

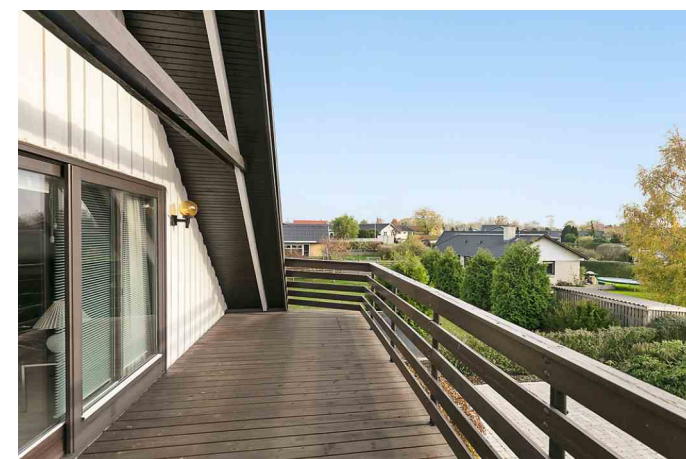
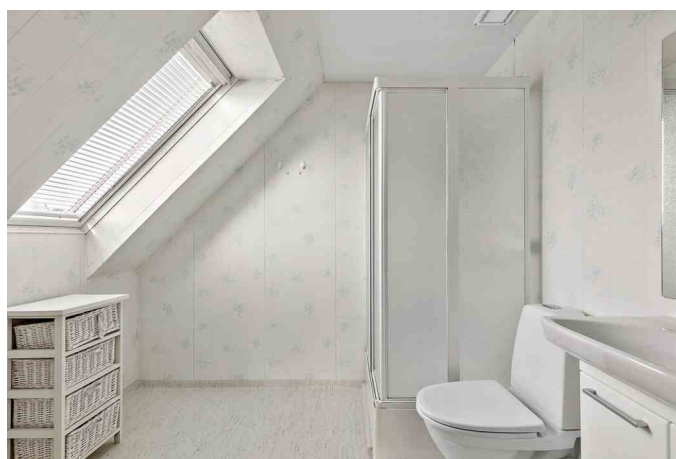
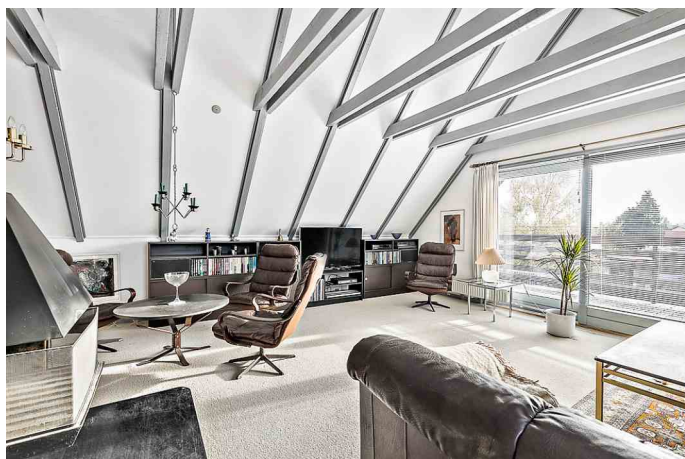
Dato: 19.03.2019



Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000

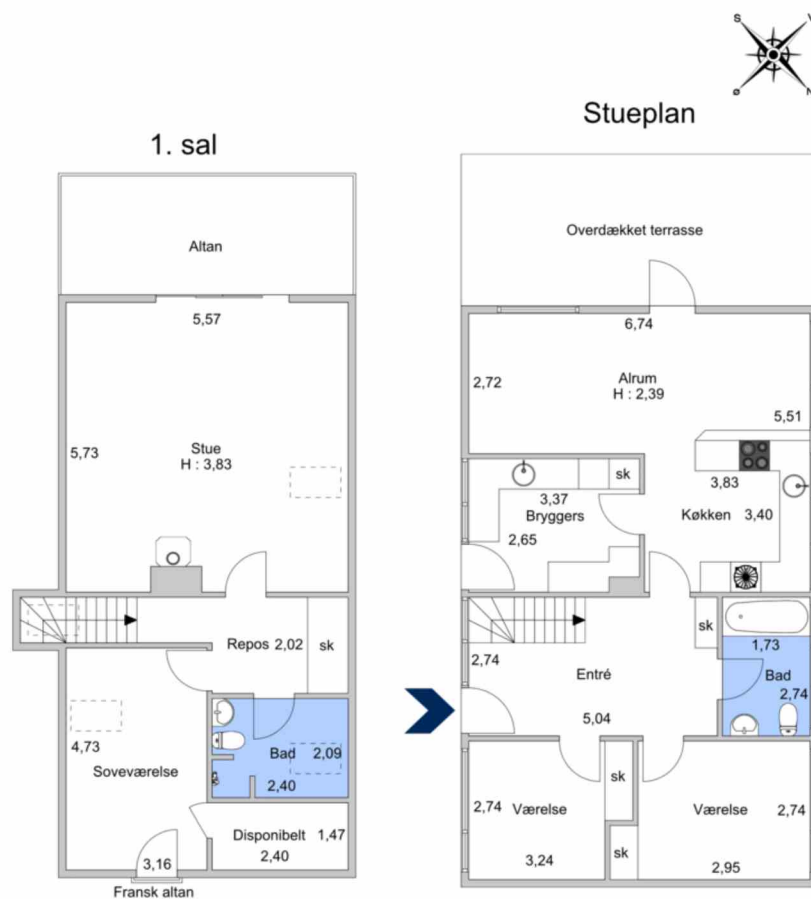
Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019

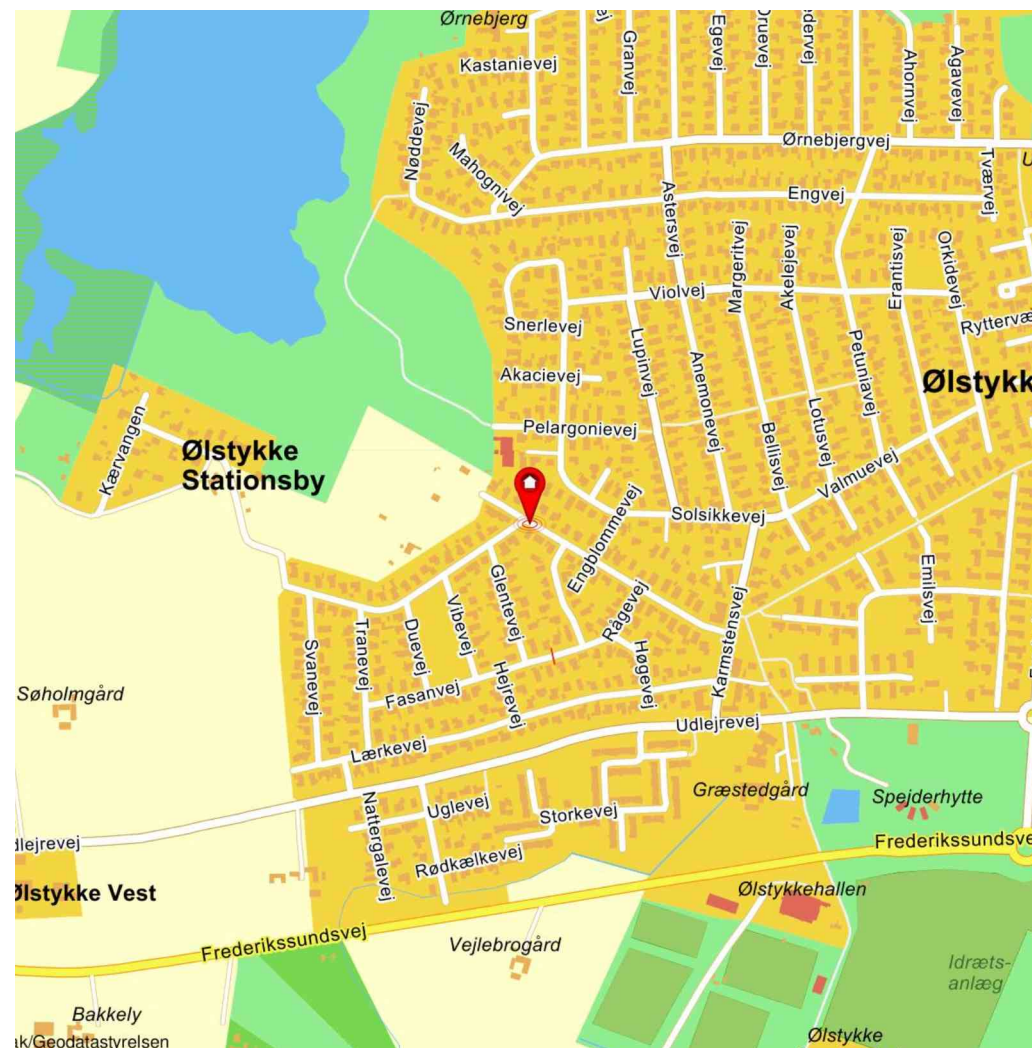


Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge:
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 1 fk Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.: 2273453
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år: 1974

Arealer

Grundareal udgør: 700 m²
- heraf vej 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 84 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 63 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Andre bygninger: 27 m²
- heraf Carport 27 m²

Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 24.10.2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017
Offentlig ejendomsværdi: 1.850.000 kr.
Heraf grundværdi: 716.600 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.450.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 690.100 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:Den 18.06.1963 lyst dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m.v.
forbud mod udstykning m.v. - tillige lyst pantstiftende for kr. 500.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.733 Forbrug: 1.709,10 m3

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med naturgas suppleret med brændeovn

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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2 og K3.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 05.11.2018 med energiklassifikation: D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen opvarmes med naturgas suppleret med brændeovn. Se også beregninger i Energimærket.

Der henvises til tilstandsrapporten og energimærket vedr. oplysninger om materialer, isolering m.v.

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.

Herbst Thoregaard Advokater

Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000

Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	16.549	Kontantpris/udbetaling	2.388.000
Husforsikring	5.278	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.494
Ejendomsværdiskat	14.500	Tinglysningsafgift af skødet	16.060
Renovation	3.094	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
Grundejerforening	400	Gebyr til grundejerforeningen for at registrere overdragelsen	200
Skorstensfejning	266	I alt	2.420.754
Andre offentlige udgifter	111	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5	
Fast vandafgift	375		

Ejerudgift i alt 1 år

40.573

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må advokaten ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom advokaten ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rørsangervej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.388.000Sagsnr.: 40-40670
Ejerudgift/md.: 3.381

Dato: 19.03.2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. købers egne rådgivere, såsom f.eks. byggetekniske og finansielle m.v.