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

Salgsopstilling

Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020



Beskrivelse:

Dejlig villa i skønne omgivelser.

Vil du bo tæt på det centrale Ølstykke med få hundrede meter til indkøb, s-tog og alt hvad du måtte benytte i hverdagen, og tilmed bo i landlig idyl? Så står muligheden her for døren, og til en pris der er til at tage og føle på.

Denne dejlige og specielle villa har gennemgået en indvendig transformation af en anden verden. Kun det ydre mangler det sidste finish, før huset kan kaldes perfekt. Detaljer som en bruser der er fræset ud af et stykke messing, lækkert nyt massivt plankegulv, flot åbent køkken alrum osv. er nogle af de detaljer, der definerer boligen. Indvendigt er huset en sjældent set perle til den stilbevidste.

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

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

Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000
Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768
Dato: 23.01.2020

Dejlig villa i skønne omgivelser.

Vil du bo tæt på det centrale Ølstykke med få hundrede meter til indkøb, s-tog og alt hvad du måtte benytte i hverdagen, og tilmed bo i landlig idyl? Så står muligheden her for døren, og til en pris der er til at tage og føle på.

Denne dejlige og specielle villa har gennemgået en indvendig transformation af en anden verden. Kun det ydre mangler det sidste finish, før huset kan kaldes perfekt. Detaljer som en bruser der er fræset ud af et stykke messing, lækkert nyt massivt plankegulv, flot åbent køkken alrum osv. er nogle af de detaljer, der definerer boligen. Indvendigt er huset en sjældent set perle til den stilbevidste.

Huset består af 3 værelser, et fyrrum/bryggers, lækkert badeværelse, stor stue/køkkenalrum med tilhørende mindre viktualierrum. Til huset hører en stor lækker have og en lækker vindstille gårdsplads.

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

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

Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020








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

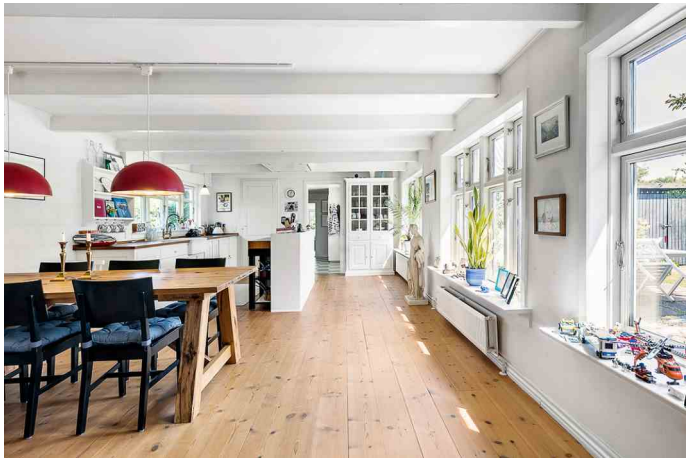
Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020








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

Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020





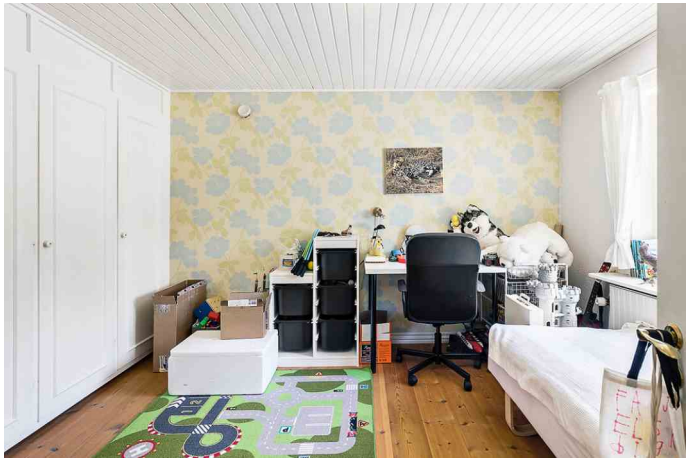



Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

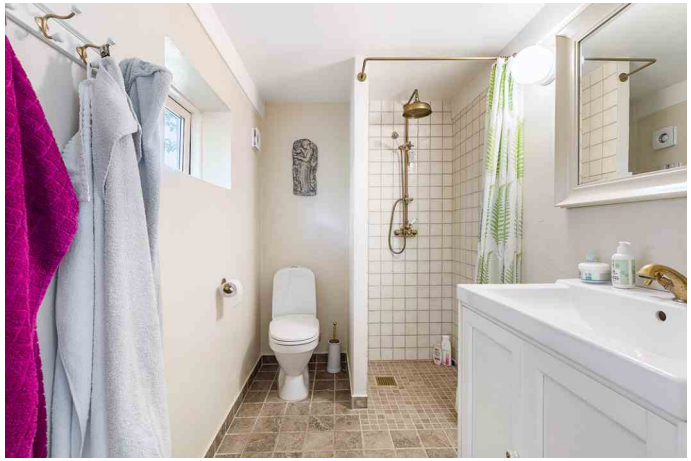
Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020





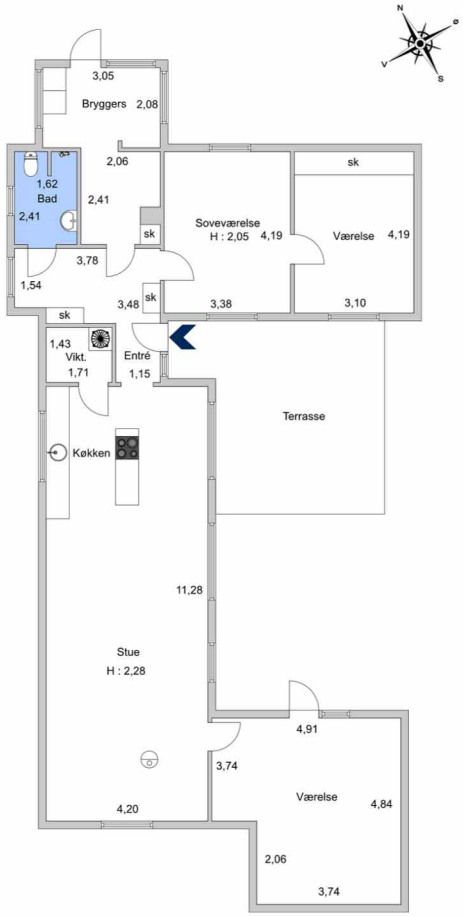



Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

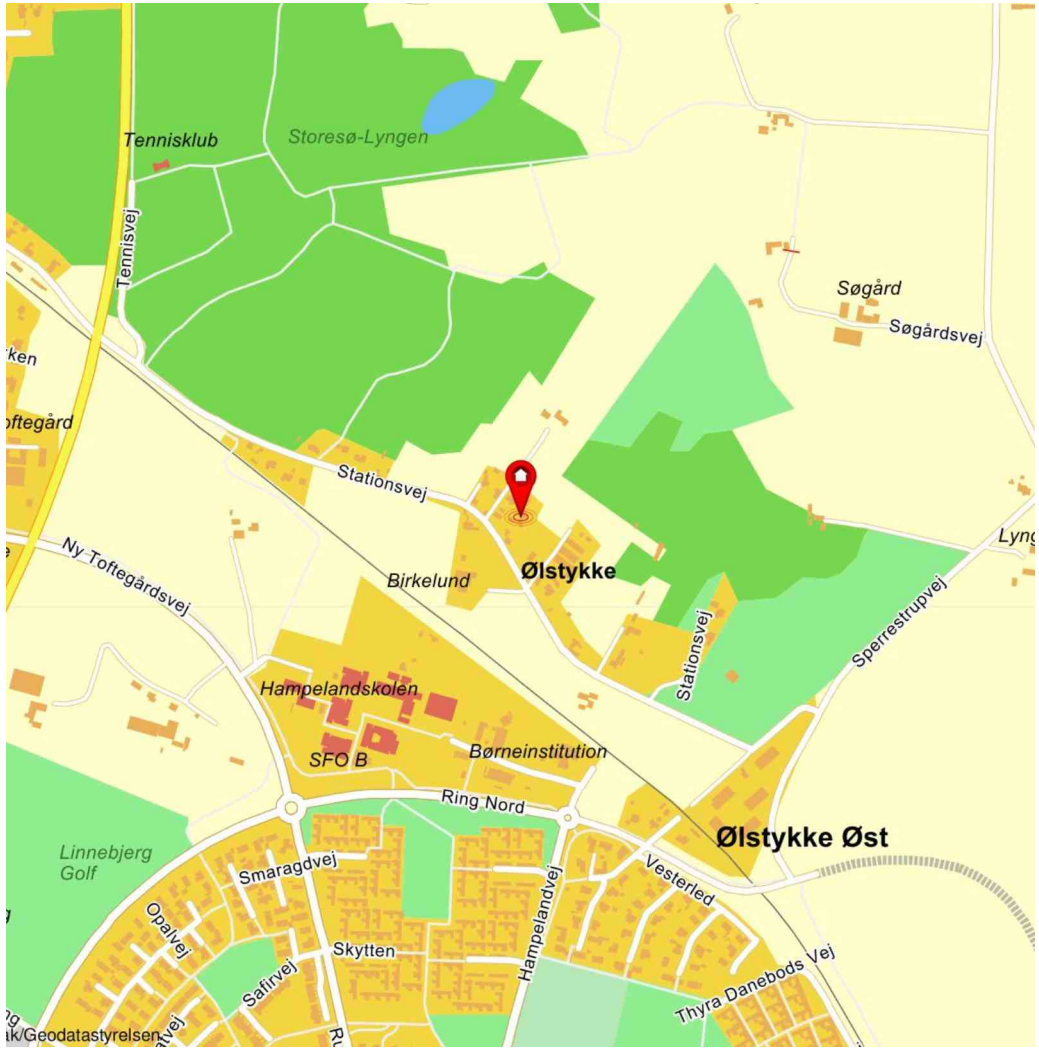
Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020



Vejledende tegning uden ansvar.

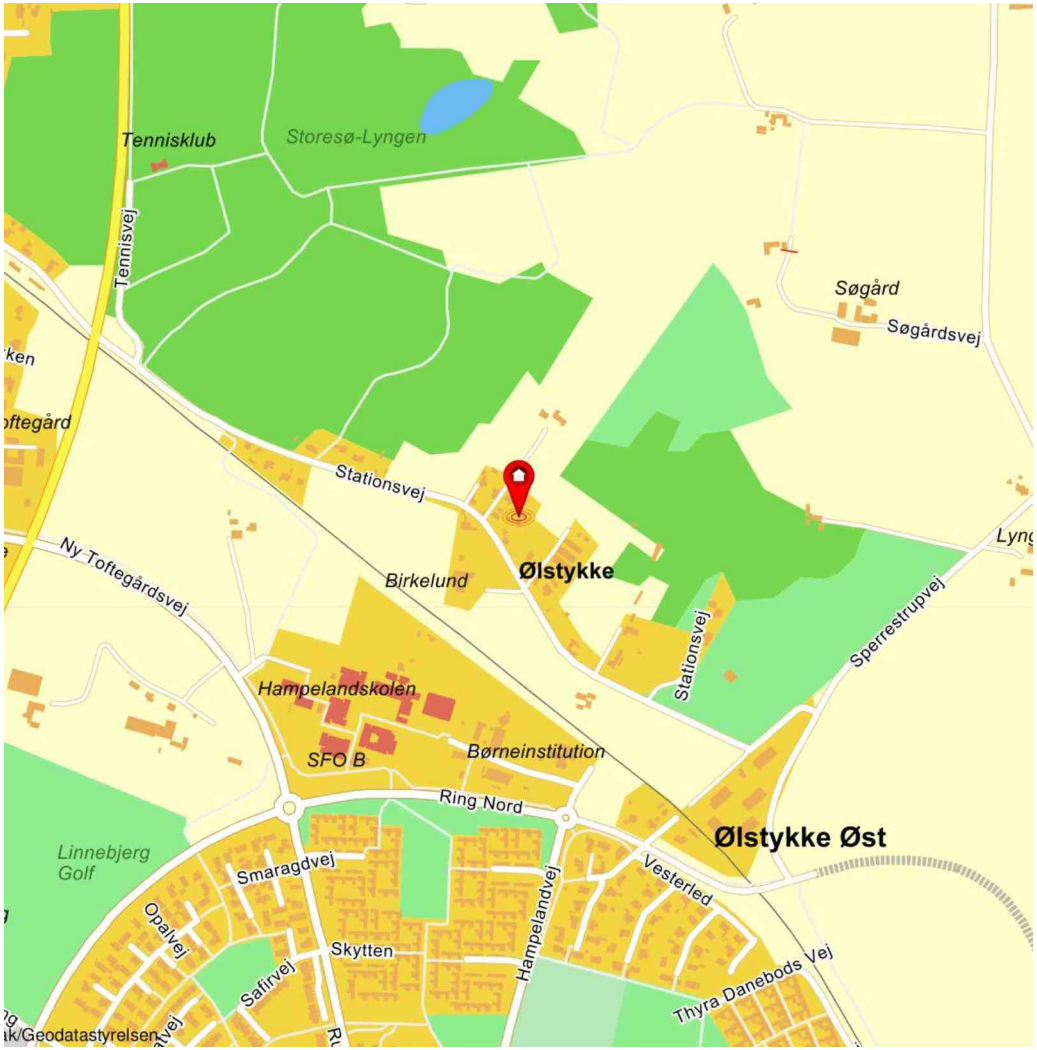


Herbst Thoregaard Advokater
Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020



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

Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	beboelse
Ifølge:	
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	9 h Ølstykke By, Ølstykke
BFE-nr.:	2275946
Zonestatus:	Landzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1902/1979

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	1.650.000 kr.
Heraf grundværdi:	624.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.150.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Grundareal udgør:	801 m²
Grundareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Hovedbyg. bebyg. areal:	147 m²
- heraf Udhus	6 m²
Kælderareal:	0 m²
Udnyttet tagetage:	0 m²
Boligareal i alt:	141 m²
Andre bygninger:	30 m²
- heraf Carport	12 m²
- heraf Udhus	18 m²
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	24.05.2018

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.086 Forbrug: 2.724,00 l
Udgiften er beregnet i år: 2014
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 11.05.2014 med energiklassifikation: E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen opvarmes med oliefyr 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: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	12.882
Husforsikring	4.500
Ejendomsværdiskat	11.500
Renovation	3.361
Skorstensfejning	502
Andre offentlige udgifter	99
Målerafgift vand	375
Ejerudgift i alt 1 år	33.219

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	2.595.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.423
Tinglysningsafgift af skødet	17.350
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
I alt	2.628.773

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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

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

Adresse: Stationsvej 59, 3650 Ølstykke
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 30-61729
Ejerudgift/md.: 2.768

Dato: 23.01.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

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
Ingen													

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.