

REAL



Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	74
Kontantpris	2.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.822		
Byggeår	2005	Energimærke	B

Sagsnr. **32225089**

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: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025



Beskrivelse:

Lejligheden tilbyder:

1. 74 m² fra 2005 med 2 gode værelser og et lyst stue/køkkenalrum
2. Vestvendt altan med sol og hygge efter arbejde
3. Pænt badeværelse med brus samt rummelig entré

Derudover får du:

1. Egen parkeringsplads og brugsret til skur
2. Lave varmeudgifter takket være god isolering og vinduer
3. Central beliggenhed tæt på station, indkøb, skole og grønne områder

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: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025

Drømmer du om en overskuelig, velindrettet og lys bolig, der passer perfekt til hverdagen for både enlige, unge par og små familier? Så er denne lejlighed på Ørnebjergvej 5B et oplagt valg.

Her får du **74 veludnyttede m² fra 2005** med en funktionel planløsning:

2 gode værelser, der giver plads til både soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor

Et lyst og indbydende stue/køkkenalrum med direkte udgang til **vestvendt altan**, hvor du kan nyde aftensolen

En rummelig entré og et pænt badeværelse med brus

Boligen er opført med god isolering og gode vinduer, hvilket betyder **meget lave varmeudgifter** – en stor fordel for dig, der gerne vil have styr på budgettet.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre: Du er i gåafstand til Ølstykke Station med s-tog og busser, indkøbsmuligheder, fitness, grønne områder samt både skole og institutioner. Det giver dig en nem hverdag – uanset om du pendler til byen, eller ønsker det hele tæt på.

Som ekstra plus følger der både **egen parkeringsplads**, brugsret til et praktisk skur, og det er tilladt at have hund (med bestyrelsens godkendelse) – perfekt til dig, der vil have selskab på gåturene i de grønne omgivelser.

Adresse: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025



Stue



Køkken



Køkken



Altan



Altan

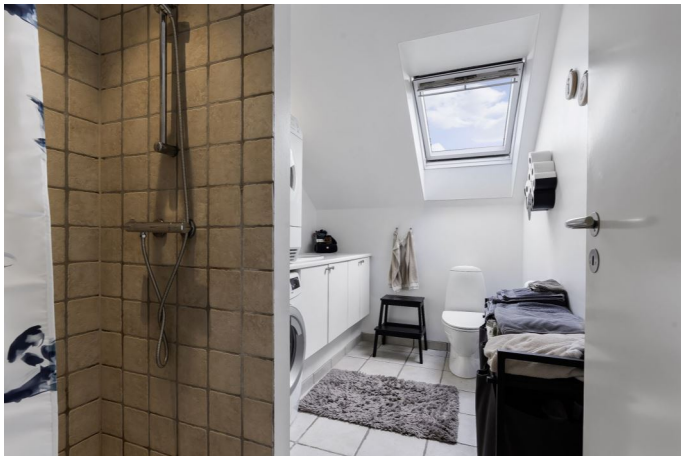


Entre

Adresse: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Facade



Facade

Adresse: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	7 a Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	263178
Ejl.nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.177.000 kr.
Grundværdi:	1.612.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.741.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.289.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	74 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

92 - Ørnebjerggård

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1966 lbnr. 1415-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, forbud mod udstykning mv Filnavn: 17_AA-I_533
Nr. 2 lyst d. 27.02.1967 lbnr. 2387-17 Tillægstekst Dok om kloakering Filnavn: 17_AD-I_50
Nr. 3 lyst d. 19.08.1971 lbnr. 17181-17 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 17_C-I_523
Nr. 4 lyst d. 02.03.2005 lbnr. 13345-17 Tillægstekst Dok. ang. grundejerforening, benyttelse mv. Filnavn: 17_E-I_18
Nr. 5 lyst d. 11.11.2005 lbnr. 72178-17 Tillægstekst Vedtægter for "Ejerforeningen Ørnebjerggård II". Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 17_EC-I_252

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Induktionselkogeplade(Frior), Indbygningsovn(Gram), Køle/Fryseskab(Asko), Opvaskemaskine(Gorenje),
Vaskemaskine(AEG), Tørretumbler(AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg under police nr. 657-422.128.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev /Byrde lyst pantstiftende 11.11.2005 kr. 35.000,-

Energi/forbrug

Iht. Formidlingsbekendtgørelsens § 16, stk. 1 gøres der opmærksom på, at udgifter til energi, vand og evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse ikke fremgår af salgsoptillingen.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.724 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto vand kr. 390.- og aconto varme kr. 910.- pr. mdr. og er trukket ud af fællesudgifterne til ejerforeningen. Der er målere til individuelt forbrug.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.882	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	11.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	4.142	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	6.200
Ejerforening	kr.	9.728	Notering af ejerskifte til administrator	kr.	1.250
Rottebekæmpelse	kr.	80	I alt	kr.	2.318.100
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		33.861			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.174 md./ 146.085 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.845 md./ 118.137 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: 26.09.2025
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: Ørnebjergvej 5B, 1., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 32225089
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 27.09.2025

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
Totalkredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	1.841.489	1.841.489	1.850.966	DKK	2,13	85.588	26,75	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Ørnebjerggård II

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 44/1000

Tinglyst fordelingstal: 44/1000

Adm. fordelingstal: 44/1000

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - 11.11.2005

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til skur og fast parkeringsplads

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