



REAL

## Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>65</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.060</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>969</b>
Byggeår	<b>1972</b>		

Sagsnr. **32223093**

**RealMæglerne** Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / [www.realmæglerne.dk/ølstykke](http://www.realmæglerne.dk/ølstykke)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026



### Charmerende fritidsidyl med 130 etagemeter og udsigt over åbent landskab

#### Fritidshuset byder på;

1. Hele 130 etagemeter fordelt på stueplan og højloftet kælder
2. Stor sydvendt altan/træterrasse med fantastisk udsigt over åbne landskaber
3. Lyst opholdsrum med stue og åbent køkken-alrum samt udgang til terrassen
4. Kælder med egen udgang, tre disponible rum og stort badeværelse

#### Derudover;

1. Stor, grøn og privat have – perfekt til højbede, drivhus eller bare græs og hygge
2. Rolig beliggenhed i hyggeligt vænge kun 8 min. fra indkøb og S-tog
3. Fritidshus med masser af potentiale og frihed
4. Oplagt mulighed for dig, der ønsker at sætte eget præg og skabe en personlig oase

#### 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 Ramsing

Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026

Velkommen til Ny Sperrestrupvej 29 – et fritidshus med en helt særlig stemning og et potentiale, der er svært at finde magen til. Her får du ikke blot en hyggelig bolig til afslapning og familietid, men hele **130 etagemeter** fordelt på 2 niveauer – og det midt i naturskønne omgivelser kun 8 minutters kørsel fra både indkøb og S-tog.

Huset er beliggende i et lille, fredeligt vænge, hvor naturen nærmest står på spring udenfor døren. Her kan du trække vejret dybt, nyde fuglesang og finde ro – og samtidig være tæt på byens bekvemmeligheder, når behovet opstår.

I stueplan byder boligen på en rummelig entre, med adgang til husets første badeværelse, der åbner op til et lyst og åbent opholdsrum med stue og køkken-alrum i ét. Herfra er der direkte udgang til husets store **sydvendte altan/træterrasse**, hvor udsigten over det åbne landskab tager pusten fra én – uanset årstid. Det er det oplagte sted til grillaftener, solbadning eller bare ren afslapning i fredelige omgivelser.

Ejendommens stueplan fremstår i realiteten som en første sal, da huset er bygget med en kælder der er delvist gravet fri, samt har altan – i kælderplan venter yderligere 65 m<sup>2</sup> med egen direkte udgang til haven, indrettet med 2 disponible rum, der i dag bruges som værelser, samt et stort badeværelse med gulvvarme, og yderligere et opbevaringsrum og et fyrrum.

Grunden er stor, grøn og ugeneret – og her er der plads til at føre enhver havedrøm ud i livet. Hvad enten du drømmer om højbede, drivhus, bærbuske eller en nyklippet græsplæne, så er rammerne her allerede på plads.

Ud over den store altan, er der oplagt mulighed for at lave endnu en terrasse på bagsiden ved drivhuset, hvor der ligeledes er en fantastisk udsigt over skoven. Slå fødderne op og nyd en drink i solen.

Ja, huset trænger måske til en lille klat maling og lidt opfriskning – men det er også prissat derefter. Og det vigtigste er allerede på plads: en rummelig bolig, masser af kvadratmeter og en sjældent idyllisk beliggenhed.

Ny Sperrestrupvej 29 er fritidsboligen til dig, der ønsker plads, muligheder og natur lige udenfor døren – uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

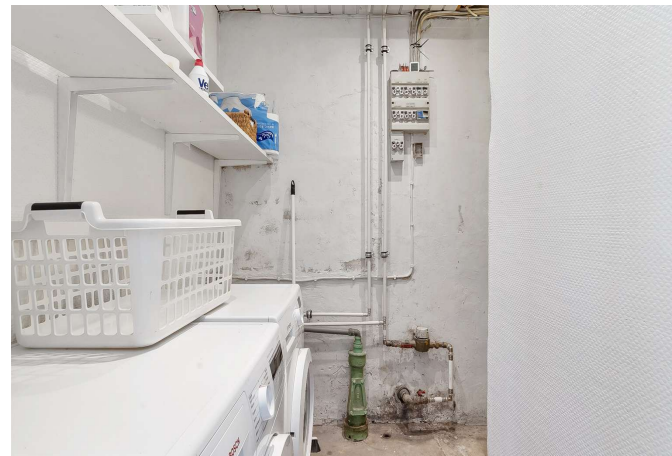
Dato: 31.03.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

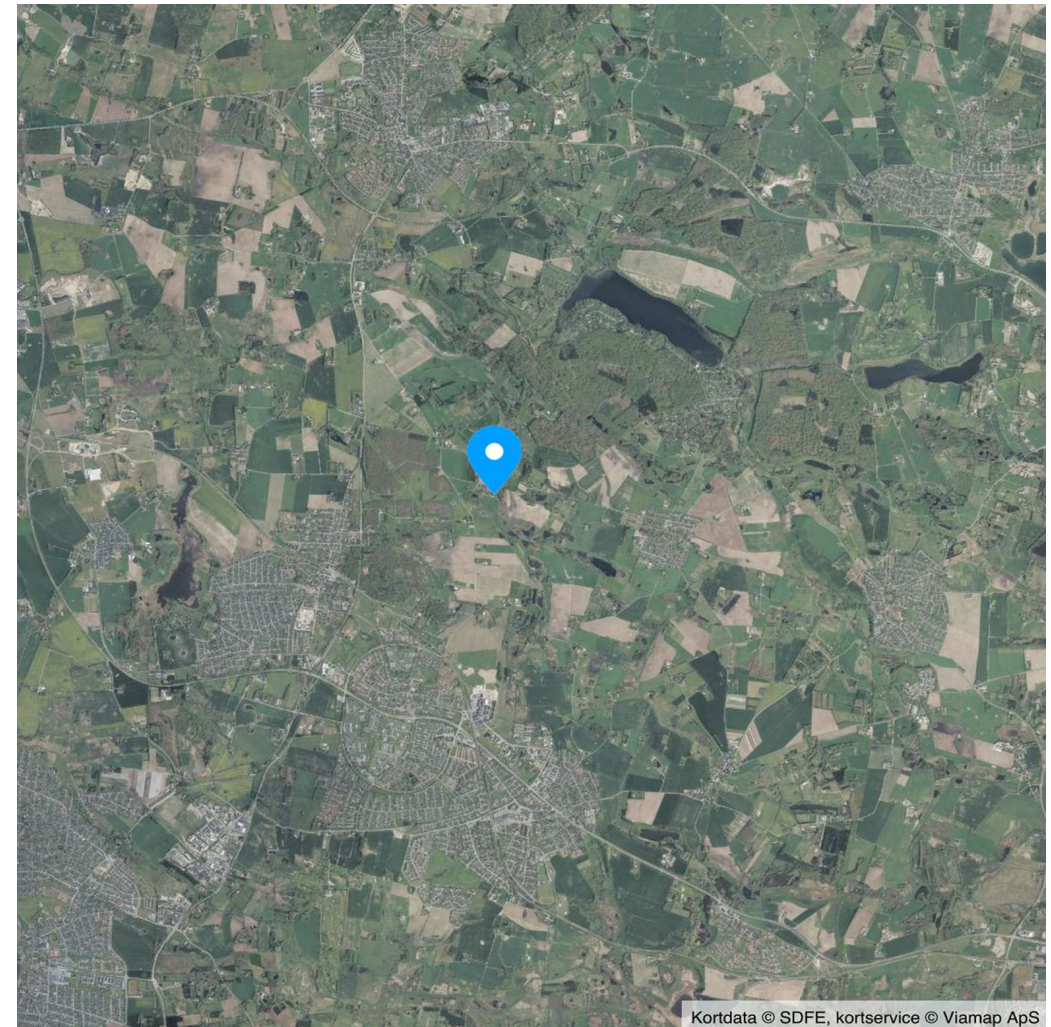
Dato: 31.03.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 80 Sperrestrup By, Jørlunde  
BFE-nr.: 2247739  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.952.000  
Grundværdi: 1.238.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.561.600  
Grundlag for grundskyld: 990.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 969 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 65 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 65 m<sup>2</sup>  
Carport: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 12.07.1962 - Dok om vej mv, grundejerforening mv  
- Nr. 2: 04.12.1962 - Dok om grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 3: 29.02.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan S1-5 - Sperrestrup - Sommerhusområde  
Lokalplan - 86 - Ny Sperrestrup.pdf  
Lokalplan 86 - 86 - Ny Sperrestrup

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringssselskab: Topdanmark  
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

\*Da el og varmemforbrug ikke er fordelt på måler, er varmemforbrug anslået.  
Samlet udgift til elforbrug har fra September 2024 til August 2025, været ca. kr. 7.500.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.964	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.716	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.321	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.610
Grundejerforening	kr.	850	Indskud til Grundejerforening	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	88	I alt	kr.	2.016.960
Husforsikring	kr.	2.784			

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 kr. 24.723

**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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.164 md. / 133.971 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.911 md. / 106.933 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093  
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 31.03.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

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-/år-sopgørelsen. 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.

**Sikkerhed grundejerforening**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 04.12.1962 kr. 300,-

**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.

**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.

Endvidere fremgår udgiften til ejendommens varmemeforbrug ikke af salgsoptillingen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 erhvervsjendomme 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 samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.