



REAL

Fasanvej 15, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.871	Grund m2	700
Byggear	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **32225068**

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: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Villaen tilbyder:

1. 108 m² med 3 værelser, stor stue og mulighed for åbent køkken
2. Praktisk bryggers med indgang direkte fra garagen
3. Badeværelse med brus samt funktionel planløsning

Derudover er der:

1. Vinduer skiftet i 2007
2. Solrig syd/vestvendt have på stille villavej i fuglekvarteret
3. Kort afstand til S-tog, indkøb, skole, fritidsaktiviteter og naturområder

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: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026

På en af de rolige villaveje i Ølstykkens eftertragtede fuglekvarter finder du denne villa, der rummer en sjælden mulighed – uanset om du drømmer om at skabe dit eget hjem, eller ønsker en god og langsigtet investering.

Villaen byder på **108 m² bolig** fordelt på:

3 værelser og en stor stue med oplagt mulighed for at åbne ind til køkkenet

Et funktionelt badeværelse med brus og et praktisk bryggers med naturlig indgang fra garagen

God planløsning, der gør det nemt at tilpasse til dine behov

I 2007 blev vinduerne skiftet, hvilket er med til at sikre en solid ramme for fremtiden. Udenfor venter en **syd/vestvendt have** med masser af sol og plads til både børn og voksne – alt sammen beliggende på en stille villavej, hvor roen er en naturlig del af hverdagen.

Beliggenheden er svær at matche: Fra Fasanvej har du kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøb, S-tog, sportsklubber og svømmehal. Samtidig ligger både grønne områder, legepladser, hundeskov og det naturskønne Skenkelsø Sø inden for få minutters cykeltur.

Villaen er i dag udlejet, og du skal derfor være indstillet på at vente med at flytte ind, indtil lejerne har fundet ny bolig. Lejekontrakt er tidsbegrænset med udløb april 2027.

En villa med muligheder – hvad enten du ønsker at skabe dit fremtidige hjem, eller ser værdien i en tryk investering med stærk beliggenhed.

Adresse: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026



Facade



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

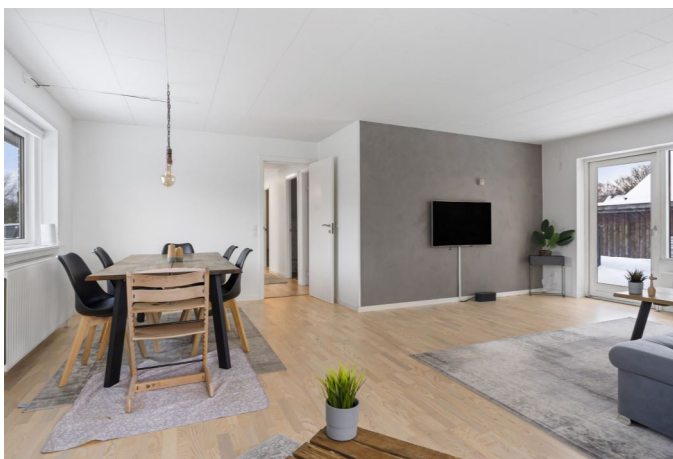
Adresse: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026



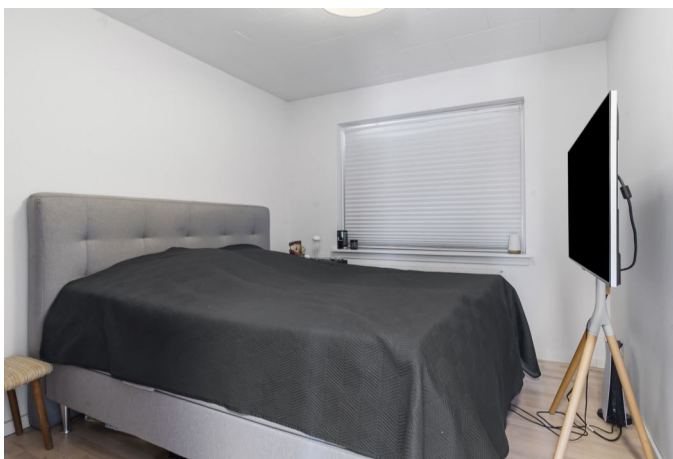
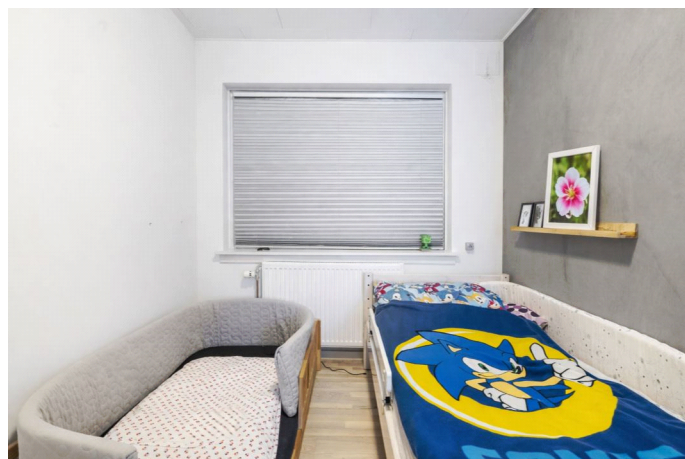
Stue



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026



Entre



Køkken



Køkken



Køkken



Bryggers



Facade

Adresse: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026



Facade



Terrasse

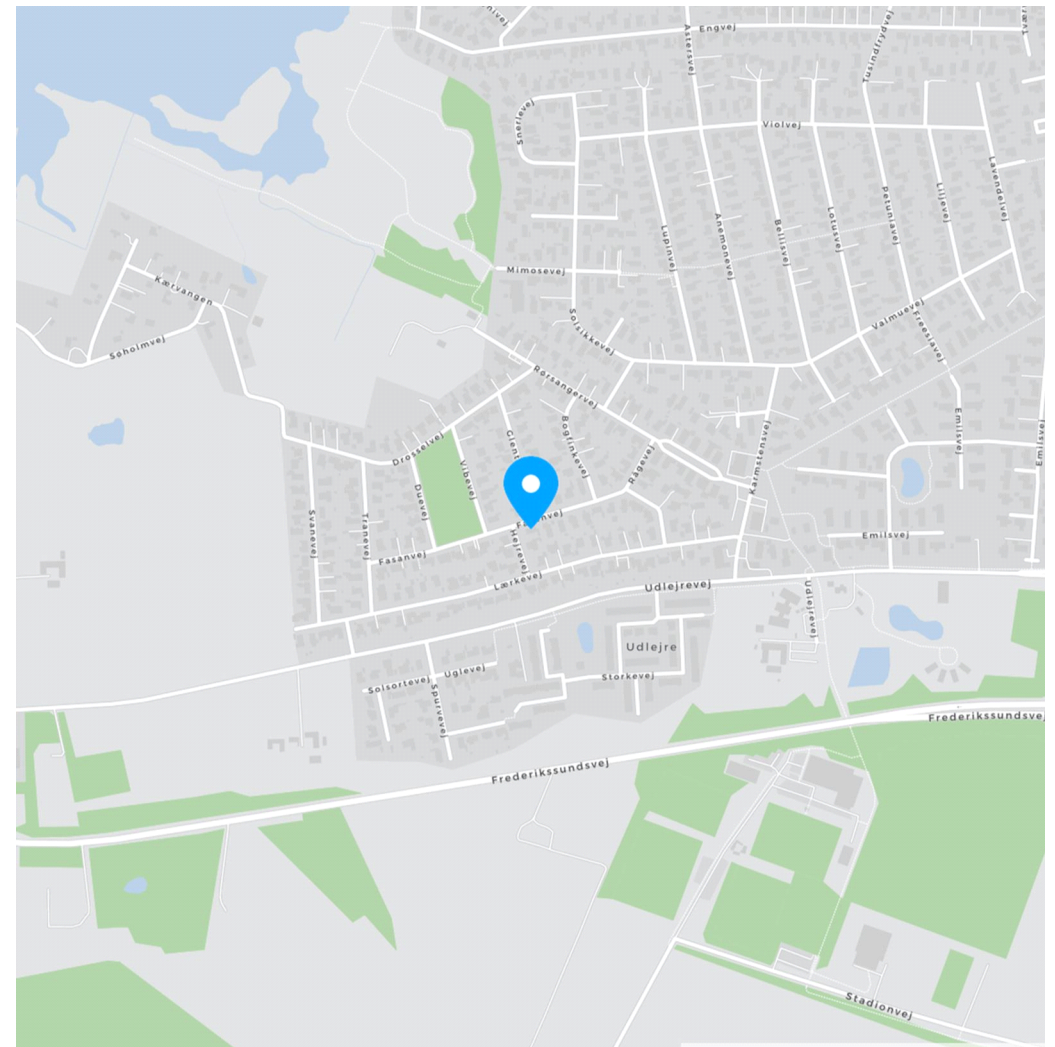


Carport

Adresse: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026





Adresse: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	1 gæ Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	2273494
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1971

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	24 m ²
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ølstykke Vest v.03

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.06.1963 lbnr. 8368-17-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerforening mv, forbud mod udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende.
Filnavn: 17_AB-I_650
Nr. 2 lyst d. 18.07.2001 lbnr. 26635-17 Tillægstekst Samejeoverenskomst. Indeholder
bestemmelser om salg og pantsætn.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.526.000 kr.
Grundværdi:	2.090.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.020.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.672.000 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Forsikring - Tryg Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 1.389,10 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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. 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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.306	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	14.714	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.958
Husforsikring	kr.	4.226	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	4.557	I alt	kr.	2.720.008
Grundejerforening	kr.	550	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	100			

Ejerudgift i alt 1 år

34.453

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.479 md./ 173.747 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.757 md./ 141.086 år v/25,00%
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: 28.01.2026
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: 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: Fasanvej 15, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 32225068
Ejerudgift/md.: kr. 2.871

Dato: 30.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vejsten

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 500 i form af Byrde lyst pantstiftende d. 18.06.1963 - Anden hæftelse stort kr. 500

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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 grundejerforening

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

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 18.06.1963 kr. 500,-

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.

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.

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