



REAL

Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 104 |
| Kontant | 3.495.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 3.317 | Grund m ² | 731 |
| Byggeår | 1963 | Energimærke | D |

Sagsnr. **32226060**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

Dato: 19.05.2026



Charmerende villa med skøn udestue Solrig have og central beliggenhed

Boligen tilbyder

1. 104 kvm bolig samt 35 kvm udestue – i alt 139 kvm under tag
2. Loft til kip i hele huset, som giver en lys og luftig rumfornemmelse
3. Tre gode værelser med plads til familien
4. Hvidt køkken fra 2018 samt flot badeværelse fra ca. 2020
5. Stor sydvendt stue med fremragende lysindfald og direkte adgang til udestuen

Derudover

1. Attraktiv beliggenhed på lukket vej centralt i Ølstykke
2. Kort afstand til skole, børnehave, S-tog, bager og indkøb
3. Udestue fra ca. 2023 med 3-lags ruder, isolering og termotag
4. Ståltag fra 2002 efter fjernelse af gammelt asbesttag, samt nye gavle med hardyplank og ekstra isolering fra 2025
5. Sydvendt have med terrasse, græsplæne og godt skur

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: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

Dato: 19.05.2026

Solrig have og central beliggenhed

Velkommen til Gartnersvinget 7 – en hyggelig og charmerende villa med en attraktiv placering på en lukket vej centralt i Ølstykke. Her får I en bolig med kort afstand til hverdagens vigtigste faciliteter såsom skole, børnehave, S-tog, bager og indkøb, samtidig med at store grønne områder og legeplads ligger inden for nem rækkevidde.

Huset er løbende vedligeholdt og har fået flere vigtige opgraderinger. Det gamle asbesttag blev fjernet i 2002 og erstattet af et ståltag med lang levetid, og i 2025 er gavlene opdateret med hardyplank og ekstra isolering. Der er endda allerede kommet opgradering på varmesystemet, i form af fjernvarme etaleret i 2026.

Villaen rummer 104 kvm bolig samt en skøn udestue på 35 kvm, hvilket giver hele 139 kvm under tag. Boligen fremstår lys og indbydende, ikke mindst takket være loft til kip i hele huset, som skaber en dejlig rumfornemmelse og en luftig atmosfære.

Indretningen byder på tre gode værelser, et hvidt og tidløst køkken fra 2018, et flot badeværelse fra ca. 2020 samt et praktisk bryggers. Husets naturlige samlingspunkt er den store, sydvendte stue, hvor det fantastiske lysindfald kan nydes dagen igennem. Her er god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og fra stuen er der direkte adgang til den store udestue.

Udestuen er opført omkring 2023 og fremstår som et skønt ekstra opholdsrum med 3-lags ruder, isolering og termoplader som tag. Den danner en behagelig varme på årets solrige dage og fungerer som et fantastisk frirum med plads til gæster, leg og hyggelige stunder – også når vejret ikke viser sig fra sin bedste side.

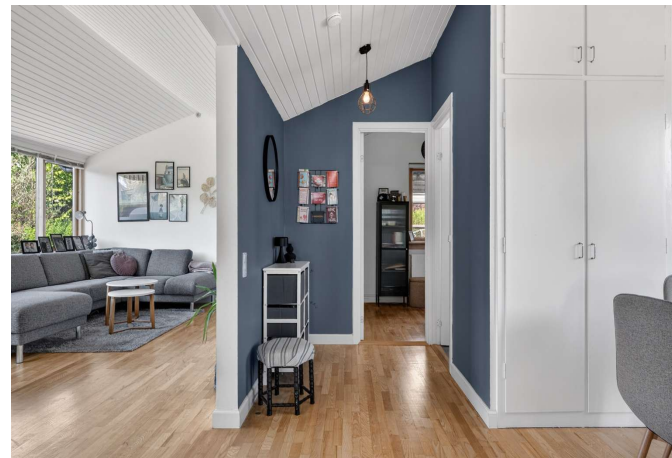
Udenfor venter en sydvendt og solrig have, der indbyder til både afslapning og aktivitet. Her er en dejlig fliseterrasse til sommerens grillaftener, en stor græsplæne med plads til boldspil og vandleg samt et godt skur med plads til haveredskaber, cykler eller vinterdæk.

Alt i alt får I her en velholdt og charmerende villa med en central beliggenhed, gode opdateringer og masser af anvendelige kvadratmeter – både inde og ude.

Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

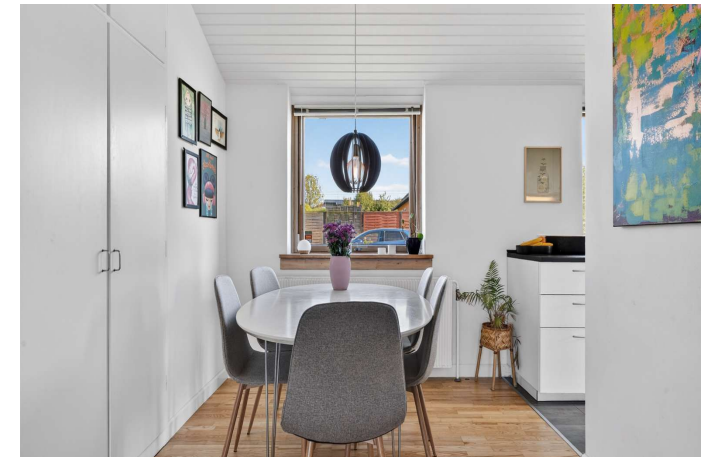
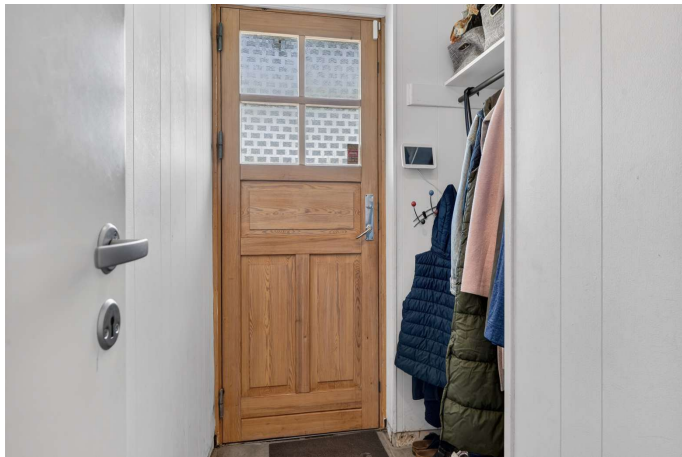
Dato: 19.05.2026



Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

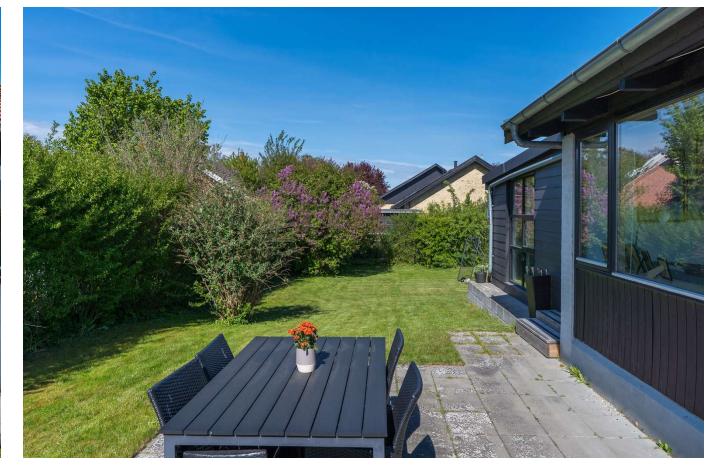
Dato: 19.05.2026



Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

Dato: 19.05.2026



Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

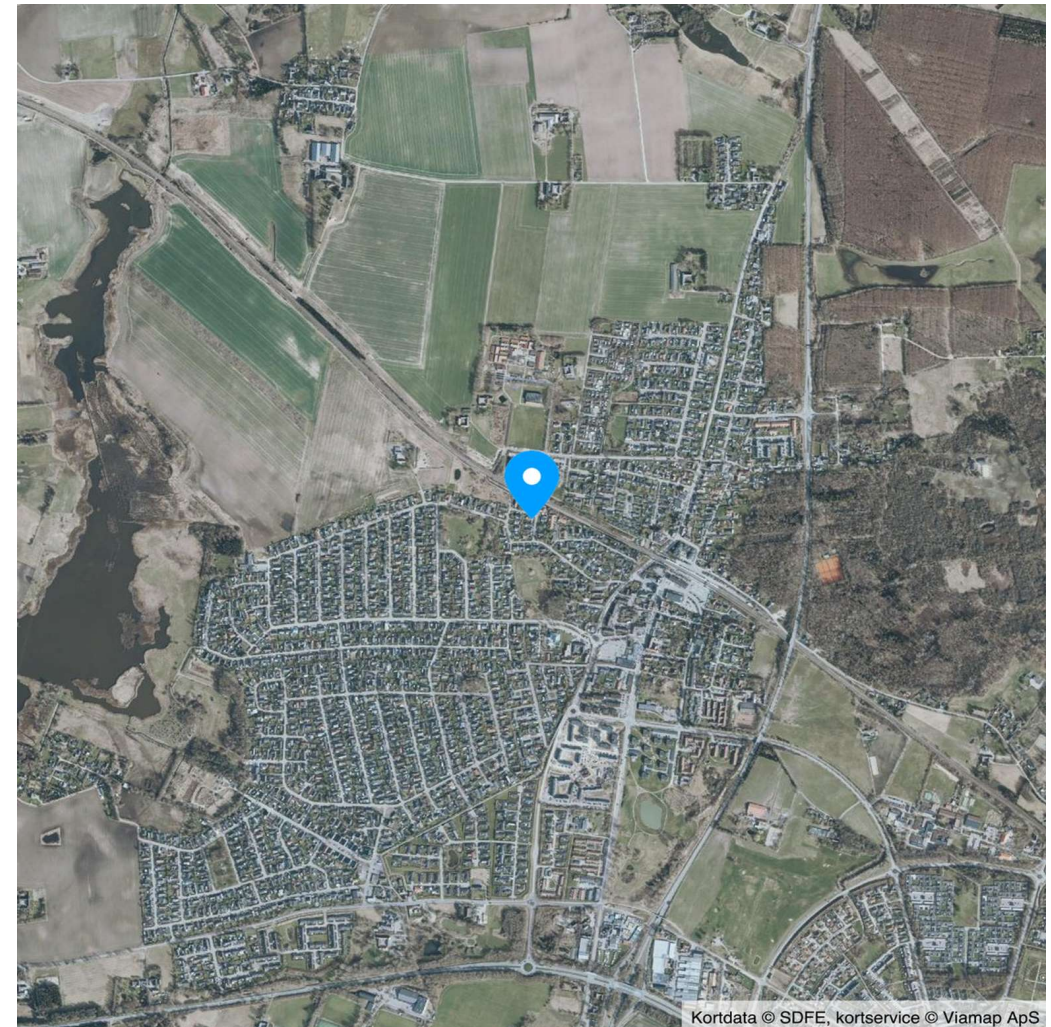
Dato: 19.05.2026



Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

Dato: 19.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning

Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
 Ejerudgift/md.: kr. 3.317

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Egedal
 Matr.nr.: 7mæ Udlejre By, Ølstykke
 BFE-nr.: 2274424
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Privat fællesvej
 Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.475.000
 Grundværdi: 2.220.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.980.000
 Grundlag for grundskyld: 1.776.000

Arealer**

Grundareal: 731 m²
 Boligareal i alt: 104 m²
 Øvrige arealer:
 Lukkede overdækninger: 35 m²
 Udhus: 9 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. : 19.05.2026 -

Planer

Kommuneplan B1-52 - Ølstykke vest

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Elektrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer forsikringspolice - Dækning og præmie i ejerudgifter er anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 18 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:

| | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb | kr. |
|---|-----|--------|---|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 10.098 | Kontantpris | 3.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 15.629 | Tinglysningsafgift af skødet | 22.850 |
| Renovation 2026 | kr. | 4.277 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | 8.000 |
| Rottebekæmpelse - kommunebidrag | kr. | 50 | Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået | 10.000 |
| Grundejerforening inkl. snerydning og samt vedligehold af veje og vejbrønde | kr. | 2.000 | I alt | 3.535.850 |
| Husforsikring | kr. | 7.745 | 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. | 39.799 | | |

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.373 md. / 184.477 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Gartnersvinget 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226060
Ejerudgift/md.: kr. 3.317

Dato: 19.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.613.000
Nr. 3: hovedstol kr. 482.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Gartnersvinget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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. Ejendoms-værdiskat 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 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.