



REAL

Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	3.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.012	Grund m ²	700
Byggeår	1971	Energimærke	+ D

Sagsnr. **32225121**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS v/ Dannie

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: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225121
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 16.02.2026



Central villa med original charme og masser af muligheder

Hjemmet tilbyder:

1. Velholdt villa med god planløsning – ideel til den lille familie
2. Originale detaljer som parketgulve og flotte grønne fliser
3. Lys stue med mulighed for køkkenalrum og godt lysindfald

Derudover er der mulighed for:

1. At åbne op mellem køkken og stue og skabe et moderne alrum
2. At forvandle haven ved at fjerne buskads og udnytte den fulde størrelse
3. At etablere ny dør fra haven til garagen – eller omdanne garagen til skur/anneks

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: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000Sagsnr.: 32225121
Ejerudgift/md.: kr. 3.012Dato: 16.02.2026

Drømmer I om et hjem, hvor hverdagen glider nemt med kort afstand til skole, institutioner, indkøb og S-tog – og hvor I samtidig får muligheden for at sætte jeres eget præg på både indretning og have? Så byder denne klassiske familievilla på 124 m² på netop det!

Villaen er opført i en tid, hvor kvalitet og funktionalitet gik hånd i hånd – og meget af den originale charme er stadig bevaret: flotte, originale parketgulve i stuen, grønne retrofliser på badeværelset og et køkken, der med lidt opdatering kan blive både kodyl cool og karakterfuldt. Senest er der endda lagt ståltag på det gamle tag, og I skal derfor ikke bekymre jer om et utæt tag i mange år.

Planløsningen passer perfekt til den lille familie og rummer: rummelig entré, fordelingsgang til badeværelse med brus, 3 gode værelser med skabe, et ekstra badeværelse med badekar, samt et stort og praktisk bryggers med egen indgang.

Husets naturlige samlingspunkt er den lyse stue med parketgulve, der ligger i åben forbindelse med spiseområdet. Mange vil uden tvivl overveje at åbne køkkenet op og skabe et lækkert alrum med lys fra både øst og vest. Her er det bare at lade fantasien og kreativiteten råde. Hvilke detaljer skal bevares, og hvad skal opdateres?

Udenfor venter en solrig og rummelig have, hvor I kan nyde sommeren i fred og ro. Haven er i dag omkranset af buskads, men kunne let åbnes mere op, så den fremstår lys, luftig og klar til boldspil, grillhygge eller trampolin. Derudover er der en garage, som med få tiltag – en ny port eller dør fra haven – kan gøres endnu mere anvendelig som skur, værksted eller måske et kommende annek.

Alt sammen i et trygt og familievenligt nabolag – med en central beliggenhed i hverdagen, hvor børnene trygt kan cykle til skole og sport, og I har nem adgang til både den lokale bager, daginstitutioner, indkøb og S-tog på få minutter.

Adresse: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225121
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 16.02.2026



Entre



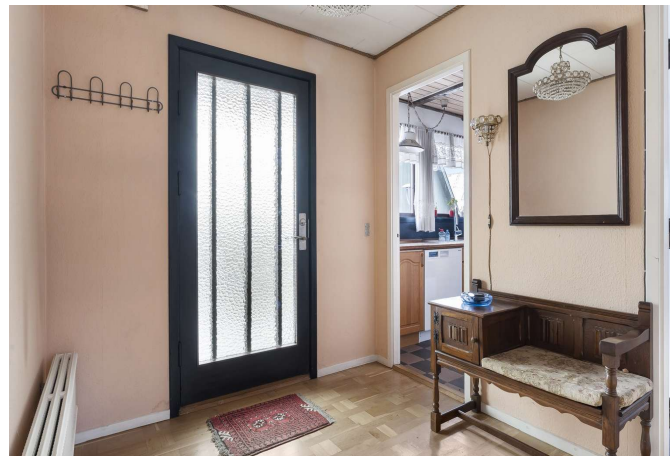
Værelse



Værelse



Værelse



Entre

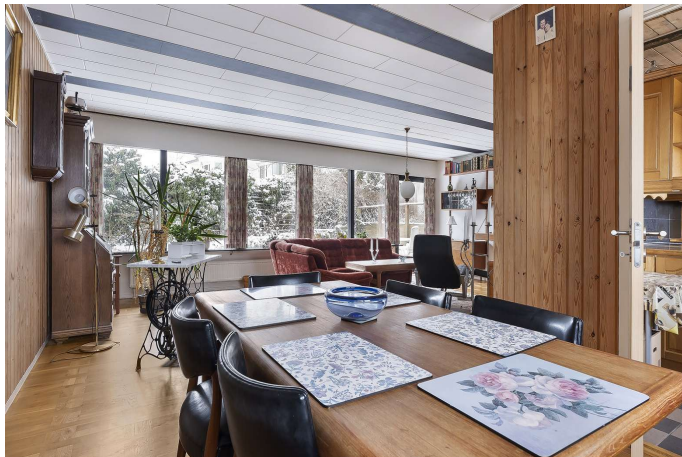


Køkken

Adresse: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225121
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 16.02.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Terrasse

Adresse: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225121
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 16.02.2026



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Adresse: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225121
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 7xp Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.: 2274674
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.956.000
Grundværdi: 2.095.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.364.800
Grundlag for grundskyld: 1.676.000

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Øvrige arealer:
Garage: 19 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. 1: 04.09.1965 - Dok om anlægsbidrag til kloak 17_R-I_443
- Nr. 2: 01.12.1969 - Dok om færdselsret mv 17_R-I_443
- Nr. 3: 03.12.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 17_R-I_443
- Nr. 4: 26.02.1970 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planer

Kommuneplan B1-52 - Ølstykke vest

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger uden garanti for dets funktionsdygtighed

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225121
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 16.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 1.946 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225121
 Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.060	Kontantpris	kr. 3.095.000
Grundskyld	kr.	14.749	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 20.450
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Rottebekæmpelse	kr.	56	I alt	kr. 3.123.096
Husforsikring	kr.	5.000	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. 36.142		

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.449 md. / 197.384 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.312 md. / 159.740 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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: Johannedalsvej 13A, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225121
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 16.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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.