

REAL



Margeritvej 9, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	4.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.270	Grund m ²	700
Byggeår/ombygget	1968/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **32226035**

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: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026



Rummelig familievilla med solrig have

Villaen kan tilbyde

- 135 m² bolig med 3 gode værelser, 2 badeværelser og et åbent køkken-/stueområde
- Stor, lys stue med pejseindsats og direkte udgang til solrig fliseterrasse
- Forældresoveværelse med tilhørende havestue – oplagt som afslappende oase
- Sydvendt have med plads til leg, udeliv og hyggelige stunder året rundt

Derudover

- 60 m² tør og anvendelig kælder med bryggers og stort disponibelt rum
- Stor garage og carport med god plads til opbevaring, værksted eller hobby
- Direkte adgang fra garage til kælder – praktisk i hverdagen
- Beliggende på lukket vej i populære Karmsten med kort afstand til skole, indkøb, S-tog og natur

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: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026

Hyggelige opholdsrum og masser af muligheder

Velkommen til en bolig, der giver jer de perfekte rammer for familielivet – med god plads, et skønt lysindfald og mange anvendelsesmuligheder både inde og ude. Her får I 135 m² bolig samt 60 m² tør og brugbar kælder, som giver jer ekstra plads til alt det, hverdagen kræver.

Boligen er indrettet med fokus på samvær og funktionalitet. Her er tre gode værelser, to badeværelser og et åbent opholdsrum, hvor køkken og stue bindes naturligt sammen. Stuen er rummelig og lys med plads til både spisebord og sofaområde, og det store vinduesparti mod haven trækker lyset helt ind i boligen. Her fuldendes stemningen af en pejseindsats, som skaber varme og hygge på de lange aftener.

Køkkenet fremstår lyst og indbydende med ovenlysvinduer, der giver et ekstra løft til rummet, samt i åben forbindelse til spiseplads der gør det til et naturligt samlingspunkt i hverdagen.

Fra stuen er der direkte udgang til en solrig fliseterrasse, hvor grillen kan tændes og sommeren nydes i fulde drag. Den sydvendte have giver sol fra morgen til aften og masser af plads til leg, afslapning og gode stunder med familien.

Forældresoveværelset har adgang til en hyggelig havestue, som kan indrettes som en afslappende oase – et sted hvor man kan trække sig tilbage, nyde roen og forlænge udesæsonen med udsigt til haven.

Kælderen er tør og anvendelig og rummer blandt andet bryggers samt et stort rum med mange muligheder – oplagt til hobby, hjemmekontor, træning eller teenageafdeling. Derudover får I både carport og en stor garage med god plads til opbevaring eller værksted, samt direkte adgang til kælderen.

Beliggenheden i det attraktive Karmsten-kvarter er ideel for familien. Her bor I på en lukket vej i rolige omgivelser med kort cykelafstand til skole, indkøb og S-tog. Samtidig har I naturen lige i nærheden med Skenkelsø Sø, som indbyder til både gåture, løbeture og frisk luft året rundt.

Her får I en bolig, der er lige til at flytte ind i – og som samtidig rummer masser af muligheder for at sætte sit eget præg over tid. Et hjem med plads til både hverdag, hygge og fremtidige drømme.

Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026



Køkken

Køkken



Stue

Stue

Stue

Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Entrå©



Vå|relse

Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026



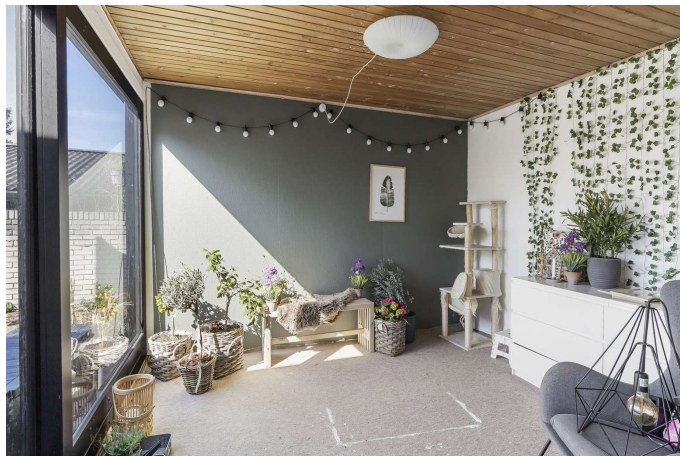
Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Entrance



Gang

Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026



Badeværelse



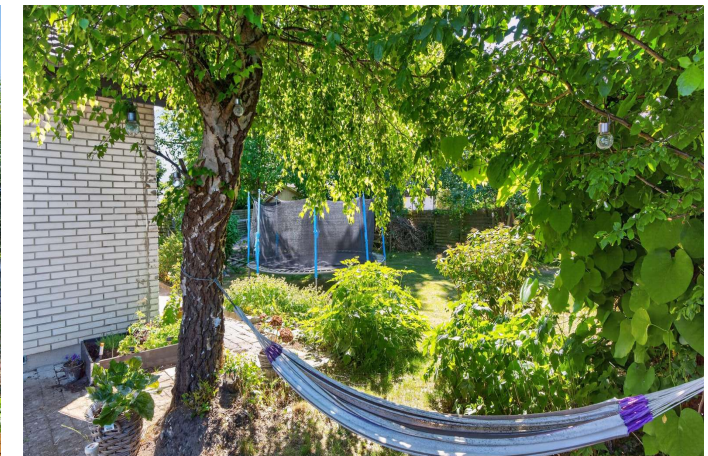
Disponibel



Disponibel



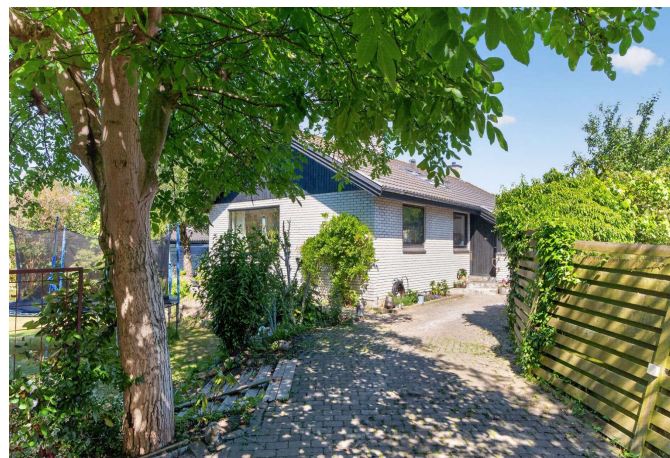
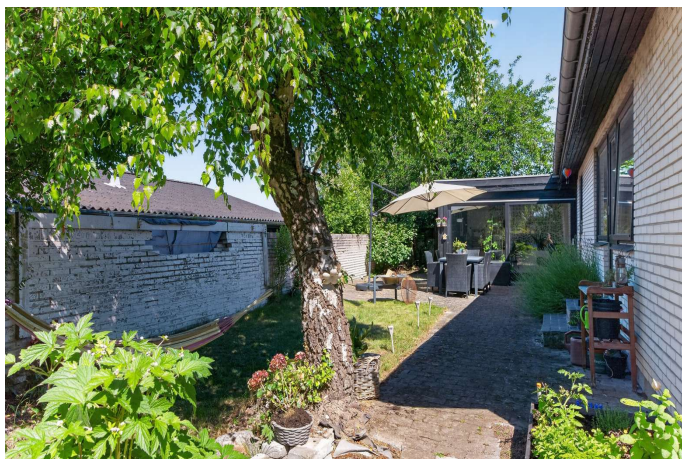
Vaskerum



Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026



Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

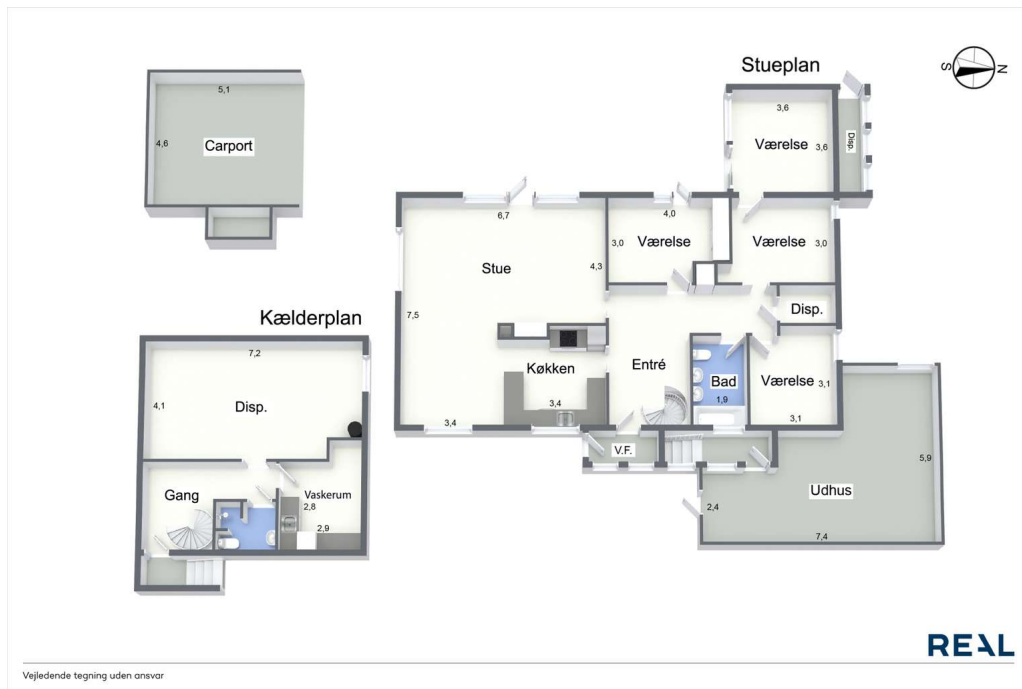
Dato: 25.06.2026



Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
 Ejerudgift/md.: kr. 3.270

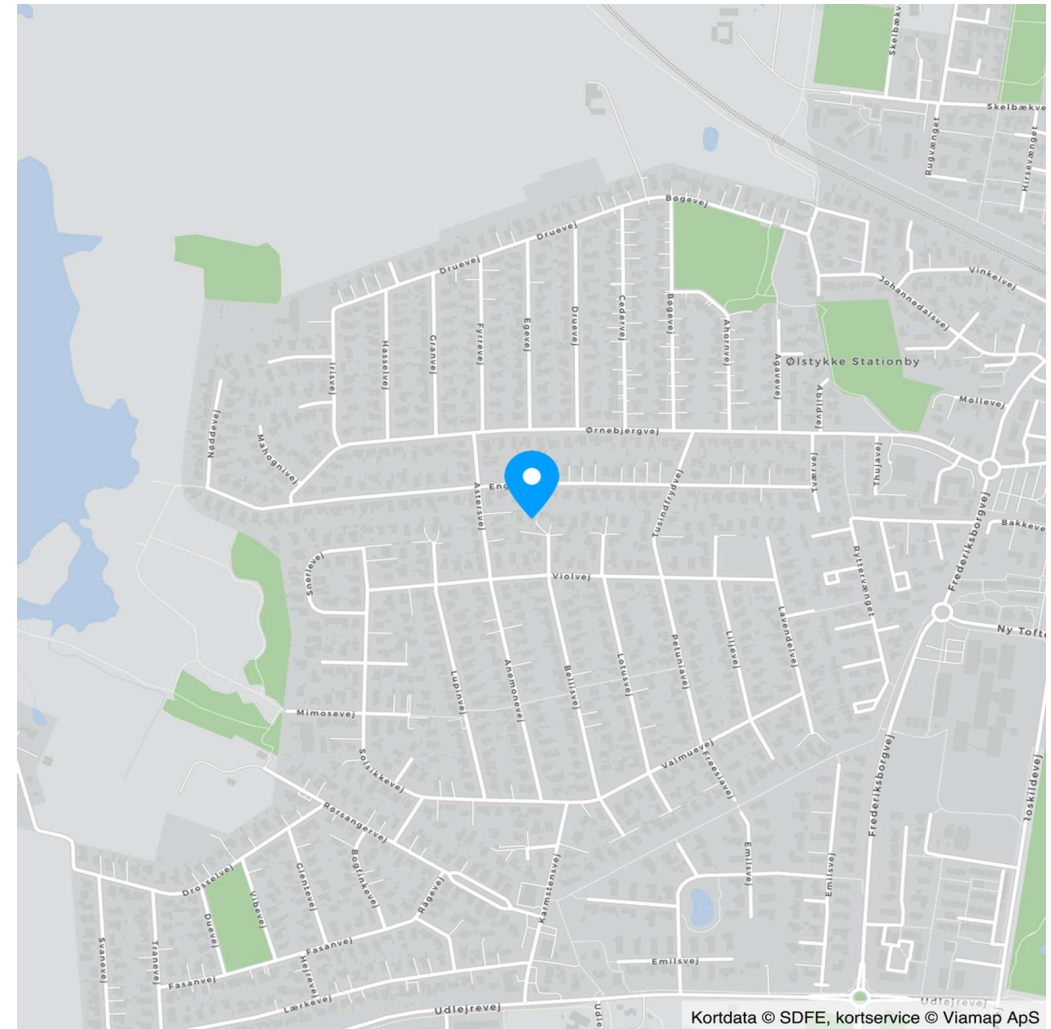
Dato: 25.06.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 2pi Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.: 2273948
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1978

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Carport: 21 m²
Udhus: 6 m²
Carport: 24 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.262.000
Grundværdi: 2.323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.609.600
Grundlag for grundskyld: 1.858.400

** 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. : 25.06.2026 -

Planer

Kommuneplan B1-52 - Ølstykke vest
Lokalplan v03 - Ølstykke Vest

Tilbehør:

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

Emhætte (Brandt), Kogeplade (Voss), Ovn (Voss, Kombiovn), Køle/fryseskab (LG, Isterning funktion samt vandkøling virker ikke), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Baumknecht), Tørretumbler (Bosch), Skabe i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer Police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 45.600 Forbrug: 26.837 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til Luft

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærkets varmeforbrug udgør kr. 41.300 til olie, samt kr. 4.300 til luft/luft varmepumpe.
Jf. energimærket vil et skift til luft/vand varmepumpe alene, kunne udgøre en besparelse på kr. 29.200.

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 salgssopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.309	Kontantpris	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr. 16.354	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr. 5.377	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skortensfejning	kr. 639	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr. 67	I alt	kr.	4.139.517
Grundejerforening	kr. 400			
Husforsikring	kr. 3.100			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 39.246			

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.249 md. / 266.989 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.818 md. / 213.816 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: 01.06.2026

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: Margeritvej 9, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32226035
Ejerudgift/md.: kr. 3.270

Dato: 25.06.2026

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. 2.101.000
Nr. 3: hovedstol kr. 140.900

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Karmstengård
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. 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn placeret i kælderen er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. Køber forventer omkostninger hertil.

Brændeovn

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Sælger oplyser at, pejseindsats er installeret i november 2021. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Sælger er alene i besiddelse af faktura fra købet.

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.