

REAL



## Kærvangen 3, 3650 Ølstykke

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>75</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.466</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.412</b>
Byggeår	<b>2013</b>		

Sagsnr. **32226056**

**RealMæglerne** Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / [www.realmaeglerne.dk/ølstykke](http://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: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026



### Velholdt fritidshus fra 2013 i naturskøn idyl

#### Boligen tilbyder

1. Velholdt fritidshus fra 2013 i usædvanlig pæn stand
2. Entré, to soveværelser, badeværelse med gulvvarme og hems
3. Stor stue med loft til kip og hyggelig atmosfære
4. Rummeligt køkkenalrum med direkte udgang til terrassen
5. Opvarmning med luft/luft-varmepumpe samt automatisk pillebrændeovn

#### Derudover

1. Naturskøn og idyllisk beliggenhed i Ølstykke med kort afstand til indkøb og S-tog
2. Tæt på Skenkelsø Sø og skønne naturområder med rigt dyreliv
3. Stor grøn have med plads til leg, udeliv og afslapning
4. Kæmpe træterrasse hele vejen rundt om boligen
5. Stort udhus med mulighed for gæsteovernatning, atelier, værksted eller hobbyrum

#### 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: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026

### Tæt på både S-tog, indkøb og Skenkelsø Sø

Velkommen til Kærvangen 3 – et velholdt og charmerende fritidshus fra 2013, der kombinerer naturskøn idyl med en helt særlig bynær beliggenhed i Ølstykke.

**Her får du følelsen af at være trukket helt ud i skoven**, hvor fuglesang, ro og grønne omgivelser danner rammen om hverdagen eller weekenderne. Samtidig bor du i cykelafstand til både indkøb og S-tog, så beliggenheden forener det bedste fra to verdener: naturens fred og byens praktiske muligheder.

Lidt nord for ejendommen finder du Skenkelsø Sø, der med sine naturrige omgivelser bidrager til et rigt dyreliv i området. Her er der oplagte muligheder for rolige gåture, en løbetur i det fri eller bare et pusterum i smukke, grønne rammer.

**Fritidshuset fremstår i usædvanlig pæn stand** og med meget få bemærkninger i rapporter. Det gør ejendommen oplagt for dig, der søger et sommerhus eller weekendhus, en idyllisk ramme om pensionstilværelsen – eller en attraktiv ejendom med udlejningspotentiale. Sælger oplyser, at huset periodevis har været udlejet via Airbnb med en omsætning mellem 50.000 og 160.000 kr. årligt de seneste år, hvilket giver en interessant mulighed for dig, der ikke nødvendigvis selv skal bruge huset hele året.

**Udenfor venter en stor, grøn have** med masser af plads til sjov, leg og afslapning. Den store træterrasse løber hele vejen rundt om boligen og skaber flere skønne opholdszoner, hvor solen og naturen kan nydes dagen igennem. Hertil kommer betontagsten med lang levetid, som understreger husets solide og velholdte udtryk.

**Indenfor byder fritidshuset på** en entré med videre fordeling til to soveværelser, badeværelse med gulvvarme samt trappe til hems. Husets naturlige samlingspunkt er den store stue med loft til kip og et rummeligt køkkenalrum med Designa-køkken, hvor der er direkte udgang til terrassen. Her er god plads til både spisebord, sofaarrangement og hyggelige stunder, ligesom den lille hule i stuen giver et oplagt frirum til børnene.

Derudover får du et stort udhus, som sælger til tider har benyttet til ekstra overnattende gæster. Rummet åbner også for mange andre muligheder – eksempelvis atelier, værksted, hobbyrum eller opbevaring.

**Boligen opvarmes med** luft/luft-varmepumpe og har som supplement en automatisk pillebrændeovn i stuen, der både bidrager med varme og hyggelig stemning.

Alt i alt er Kærvangen 3 et skønt og velholdt fritidshus med en sjælden kombination af natur, ro, anvendelighed og bynær beliggenhed.

Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026



Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026

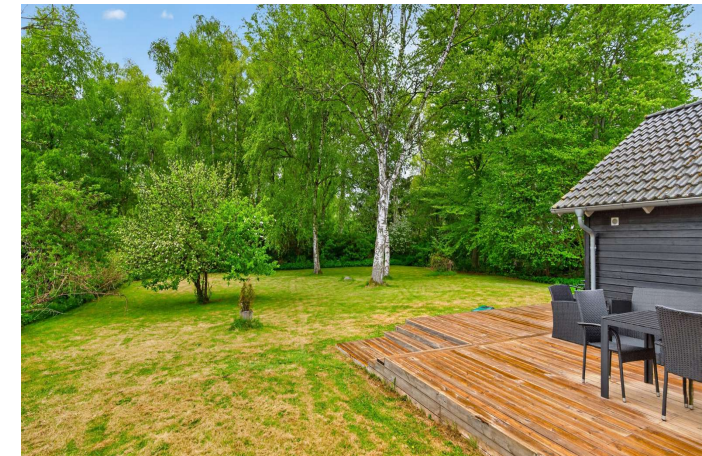




Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

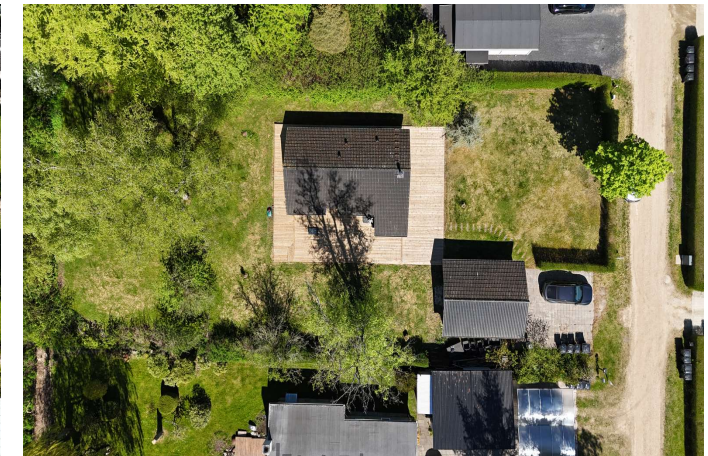
Dato: 17.05.2026



Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026





---

Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026



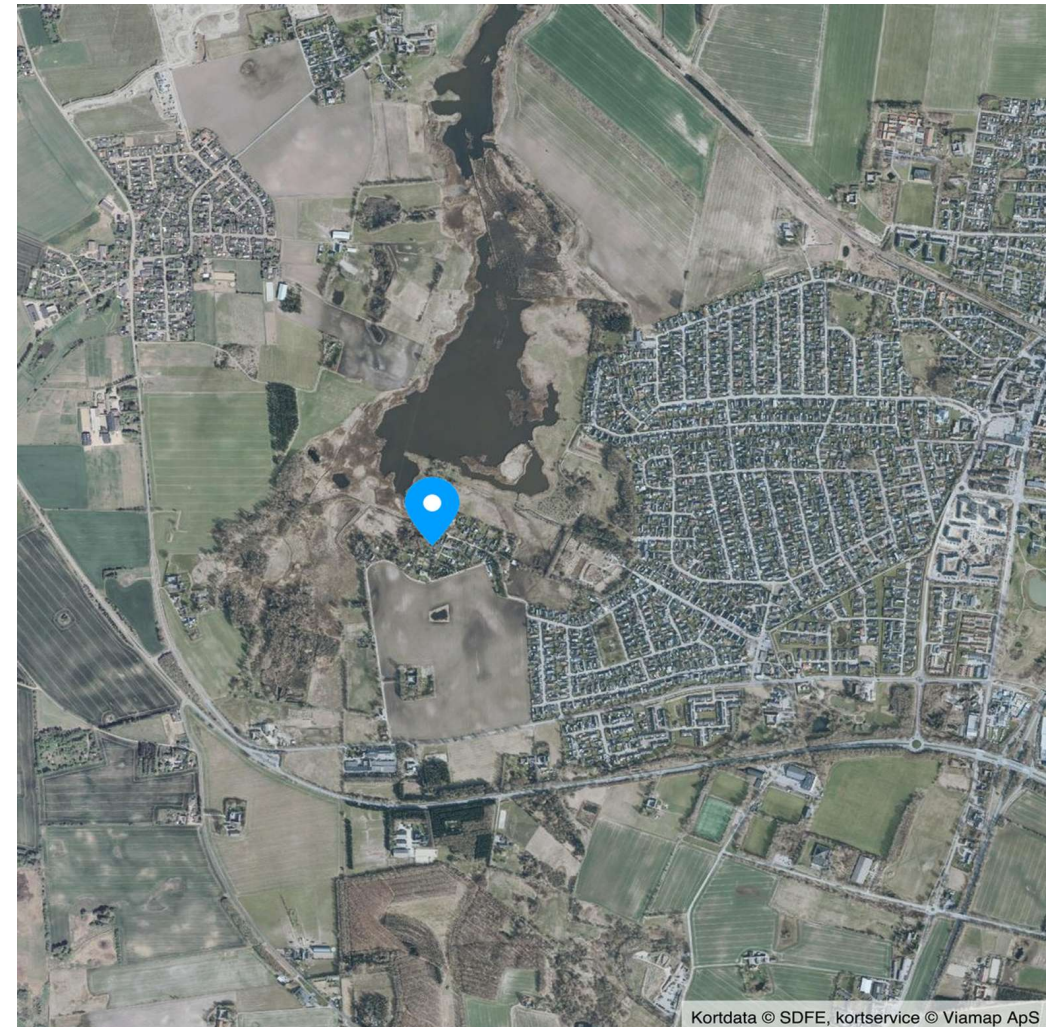
Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 56c Skenkelsø By, Jørlunde  
BFE-nr.: 2247639  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.050.000  
Grundværdi: 1.396.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.318.000  
Grundlag for grundskyld: 1.040.440

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.412 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 75 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 35 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan S1-4 - Kærvangen - Sommerhusområde  
Lokalplan 22 - 22 - Sommerhusområde Kærvangen

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade, Emhætte (Silverline), Mikrobølgeovn (Samsung), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Robotplæneklipper, Robomow rk1000, producentgaranti gælder indtil marts 2027

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Jf. bilag fra sælger med løsøre der ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Luft/luft varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

Det oplyses at sælgers elforbrug som primært varmekilde, og uden evt. forbrug til pillebrændeovn, inkl. øvrigt forbrug til elektricitet var på;

2022 - 3.608,88 kWh \*\*\* 2025 - 4.207,16 kr.

Sælgers træpilleforbrug har været lavt på ca. 500 kr. pr. år.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.822	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	9.156	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.326	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Skorstensfejning	kr.	530	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	3.232.649
Husforsikring	kr.	3.058			

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. 29.592

**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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.885 md. / 214.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.277 md. / 171.326 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: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026

#### 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. 1: hovedstol kr. 870.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 217.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 329.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 142.800

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen kærvangen  
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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **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.

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og



---

Adresse: Kærvangen 3, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 32226056  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 17.05.2026

---

specifik rådgivning herom.

# 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.