



REAL

Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Villa, 1 fam.
4.800.000
2.833
1930/2018

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

182
5
605
C

Sagsnr. **32224062**

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: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Villaen tilbyder:

1. Totalrenoveret kvalitet fra A til Z – inkl. nyt tag fra 2018
2. 182 m² bolig med gulvvarme i hele huset
3. To lækre badeværelser – det ene med både kar og bruseniche
4. Stort, åbent køkkenalrum med plads til både hverdag og gæster

Derudover:

1. Førstesal med 3 værelser og stort walk-in closet
2. Stor have med plads til terrasse, pergola og leg
3. Gode parkeringsmuligheder med mulighed for udvidelse
4. Central beliggenhed tæt på skole, s-tog, indkøb og naturoplevelser

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: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026

Velkommen til Frederiksborgvej 42 – en sjældent udbudt perle, hvor klassisk muremsterkvalitet møder moderne luksus. Her får du hele 182 m² bolig i absolut topklasse, komplet renoveret fra A til Z, så du kan flytte direkte ind uden at løfte en finger.

Indenfor bydes du velkommen af store, lyse rum med gulvvarme overalt – et hjem der både føles indbydende og funktionelt. Det stilrene køkkenalrum er boligens naturlige samlingspunkt, hvor der er god plads til både hverdag og selskaber.

I stueplan finder du ikke bare ét, men to moderne badeværelser – herunder et luksuriøst og stilrent badeværelse med både karbad og bruseniche, samt et ekstra badeværelse, der giver både komfort og fleksibilitet i hverdagen. I det store badeværelse er der desuden ført strøm til skuffen, for nem adgang til opladere eller f.eks. føntørrer.

På førstesalen venter tre gode værelser samt et rummeligt walk-in closet, der sætter prikken over i'et på den gennemtænkte indretning. Alt fra taget (skiftet i 2018) til de mindste detaljer er nøje udvalgt med fokus på kvalitet og komfort. I walk-in er strømmen sluttet til de yderste kontakter, så alt strøm i rummet nem kan slukkes på vejen ud.

Udenfor får du en stor, anvendelig have med mulighed for både terrasse, pergola og legeområder – og masser af parkeringsplads, som nemt kan udvides. Beliggenheden er intet mindre end ideel: i gåafstand til skole, bager, indkøb og S-tog, som hurtigt tager dig videre – uanset om du er på vej til byen eller får gæster.

Derudover ligger naturskønne områder som Storesø og Lyngen med både stier og hundeskov blot få minutter væk.

Dette er ikke bare en indflytningsklar bolig – det er *plug and play* i sin fineste form.

Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026



Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

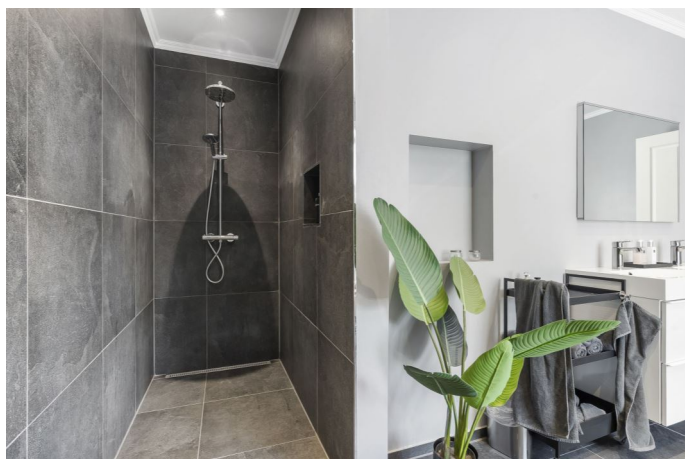
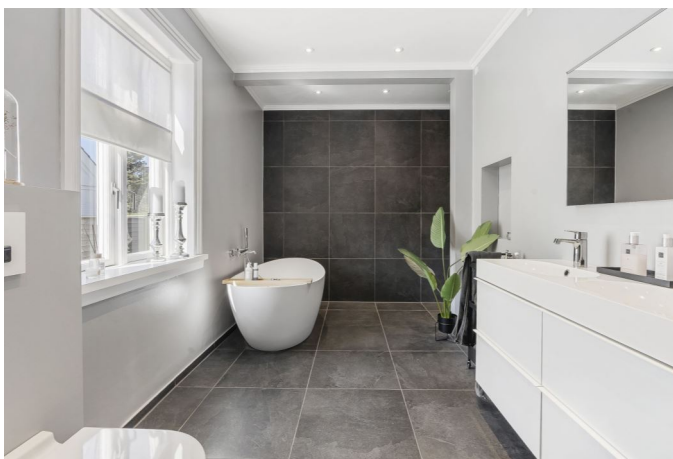
Dato: 24.01.2026



Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026



Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026



Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026



Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026



Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026





Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	12 z Skenkelsø By, Jørlunde
BFE-nr.:	2247340
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1930/2018

Arealer*

Grundareal:	605 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.167.000 kr.
Grundværdi:	1.772.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.533.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.417.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade(IKEA,2019), Indbygningsovn(IKEA,2019), Opvaskemaskine(IKEA,2019), Vaskemaskine(AEG,2019),
Tørretumbler(AEG,2019), Emhætte(IKEA,2019), Køleskab(IKEA,2019), Frysescab(IKEA,2019)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen lokalplan

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1923 lbnr. 914833-17 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 23.01.1931 lbnr. 3025-17 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 12D
12KL Filnavn: 17_E-I_265
Nr. 3 lyst d. 11.08.1956 lbnr. 4792-17 Tillægstekst Dok om betingelser for opstilling af
benzin-tank-anlæg mm
Nr. 4 lyst d. 07.07.1972 lbnr. 16430-17 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 17_B-I_102
Nr. 5 lyst d. 25.07.1972 lbnr. 18010-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 17_I-I_294
Nr. 6 lyst d. 21.03.1974 lbnr. 6897-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 17_B-I_102
Nr. 1 lyst d. 17.07.1923 lbnr. 914833-17 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv AKT 17_B-I_102
Nr. 2 lyst d. 23.01.1931 lbnr. 3025-17 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 12D
12KL Filnavn: 17_E-I_265
Nr. 3 lyst d. 11.08.1956 lbnr. 4792-17 Tillægstekst Dok om betingelser for opstilling af
benzin-tank-anlæg mm AKT 17_B-I_102
Nr. 4 lyst d. 07.07.1972 lbnr. 16430-17 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 17_B-I_102
Nr. 5 lyst d. 25.07.1972 lbnr. 18010-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 17_I-I_294
Nr. 6 lyst d. 21.03.1974 lbnr. 6897-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 17_B-I_102



Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.901 Forbrug: 1.932,70 m³

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Idet energimærket er fra 2020, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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 rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.



Adresse: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.921	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.800.000
Grundskyld	kr.	12.475	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring	kr.	3.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	4.557	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	113	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	9.375
			I alt	kr.	4.860.774

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.

Ejerudgift i alt 1 år

33.993

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.705 md./ 308.460 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.874 md./ 250.489 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: 24.01.2026
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: Frederiksborgvej 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 32224062
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 24.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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