



REAL

Agervænget 42, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	3.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.505	Grund m2	899
Byggeår/ombygget	1971/1975	Energimærke	D

Sagsnr. **32225085**

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: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Agervænget 42 tilbyder;

1. Stor grund og have med masser af muligheder
2. Rummelig og stor ejendom på hele 155 m2
3. En bolig der kan flyttes ind i med det samme
4. Mulighed for at sætte sit eget præg

Derudover;

1. Central beliggenhed, i nærheden af skole, indkøb og s-tog
2. Tæt beliggende på naturområdet Storesø og Lyngen, skovbørnehave og hundeskov
3. Carport, skur/værksted og drivhus
4. Overdækket terrasse med eftermiddagssol

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: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025

Forestil jer et sted, hvor børnene leger frit i haven, hvor der dufter af grill på terrassen, og hvor solen følger jer fra morgenkaffen til de sidste gyldne timer på en varm sommeraften. Et sted, hvor I kan slå rødder, bygge minder og skabe det hjem, I altid har drømt om. Det sted findes – og det hedder Agervænget 42.

Beliggende i et af Ølstykkets absolut mest familievenlige kvarterer, venter denne villa blot på nye ejere.

Her får I en stor(899 m²), solrig og ugeneret have, som er et kapitel i sig selv. Ønsker I pool til sommerens hedeølger? Et udendørs køkken med spiseplads til hele vennekredsen? Fodboldmål, drivhus, trampolin, bålplads, køkkenhave - you name it - her er der plads til det hele og mere til.

I kan også vælge at trække jer tilbage under den overdækkede terrasse, hvor I kan nyde roen i skyggen og jeres egen lille oase.

Indenfor rummer boligen to stuer, som åbner for et væld af indretningsmuligheder. I får mulighed for det store samtalekøkken, I altid har ønsket jer, samt pladsen til at indrette en børneafdeling i den ene ende og en voksenafdeling i den anden.

Vokser familien er der rig mulighed for at skabe ekstra værelser - her er plads til at forme hjemmet præcis efter jeres behov.

Og så er der beliggenheden – På Agervænget er I, omgivet af stisystemer, hvor både børn og voksne kan komme sikkert rundt til skoler, daginstitutioner, sport og indkøb. Maglehøjskolen især ligger i gåafstand, samt den lokale skovbørnehave Tungegården.

Det hele ligger i cykelafstand, med Ølstykke station tæt på, er det nemt at pendle – eller tage en spontan tur ind til byen.

Agervænget 42 kan hurtigt blive tilpasset til jer, eller tages roligt over et par etaper. Det er en mulighed for at skabe et liv med plads, ro, nærhed og frihed – og ikke mindst et hjem, hvor jeres drømme kan blive til virkelighed.

Så spørg jer selv, skal vi lade vores drømme vente? Eller skal de begynde lige her?

Adresse: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025



Entre



Toilet



Kontor



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025



Køkken



Køkken



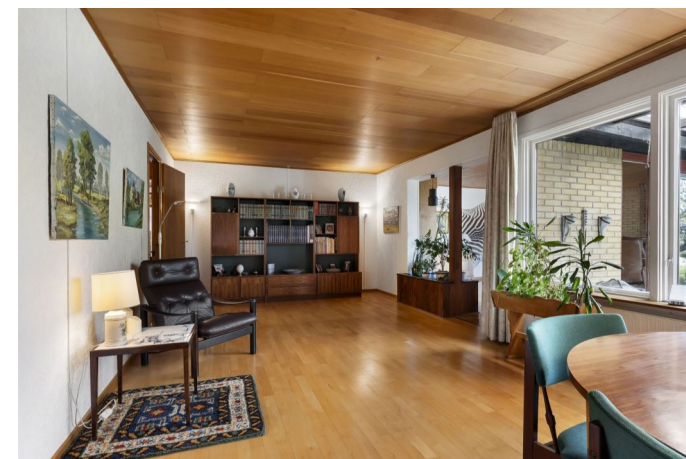
Bryggers



Stue



Stue



Stue

Adresse: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025



Stue



Stue



Terrasse



Facade



Have



Have

Adresse: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025



Facade



Facade



Carport



Udenomsarealer

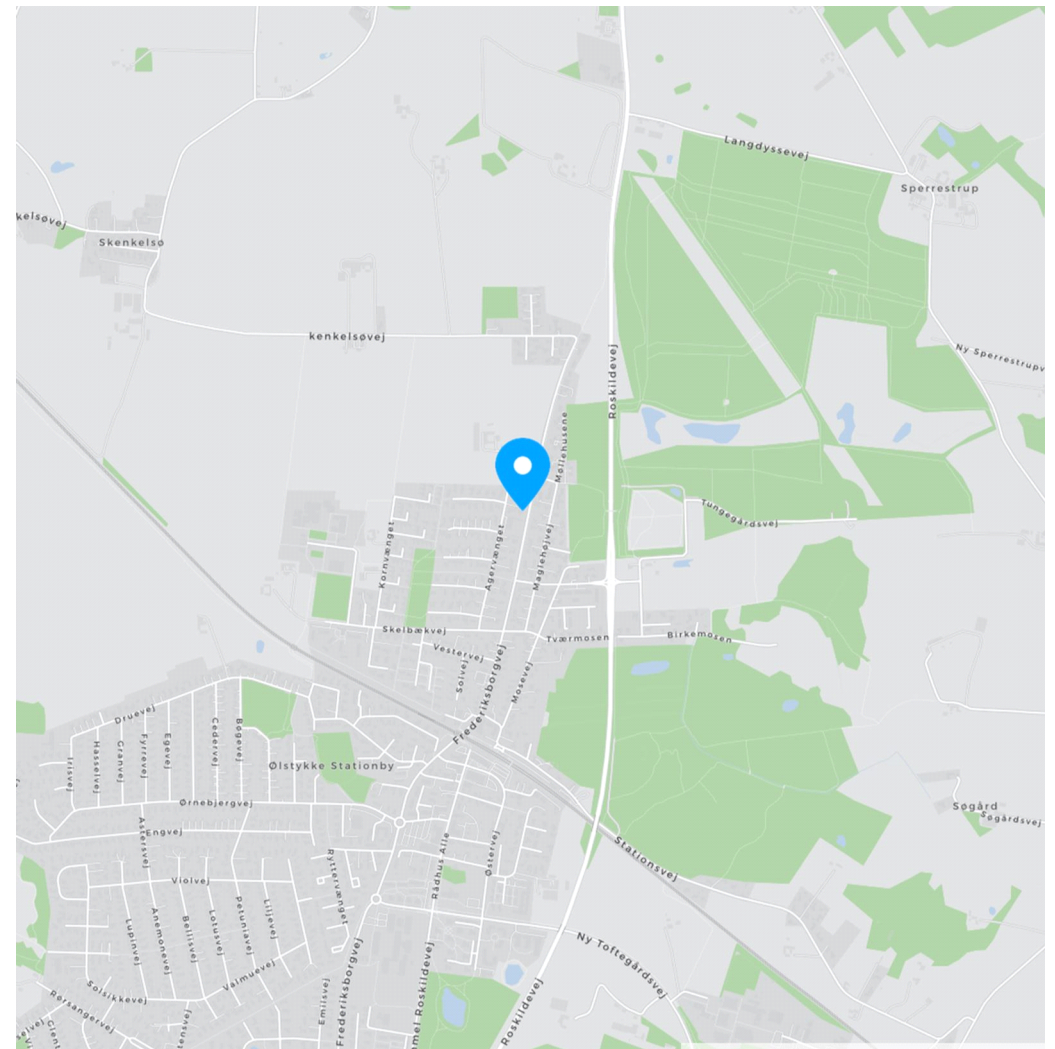


Udenomsarealer

Adresse: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025





Adresse: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	12 id Skenkelsø By, Jørlunde
BFE-nr.:	2247552
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Olie
Opført/ombygget år:	1971/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.054.000 kr.
Grundværdi:	2.549.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.443.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.039.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	899 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	32 m ²
Udhus:	5 m ²
Overdækket Terrasse:	20 m ²
Drivhus:	9 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen lokalplan

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.01.1931 lbnr. 3025-17 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 12D 12KL Filnavn: 17_E-I_265
Nr. 2 lyst d. 12.02.1970 lbnr. 2310-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 17_O-I_401
Nr. 3 lyst d. 28.08.1970 lbnr. 15622-17 Tillægstekst Dok om børneinstitutioner Filnavn: 17_T-I_15
Nr. 4 lyst d. 14.12.1971 lbnr. 26326-17 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 10A 10X Jørlunde By Filnavn: 17_G-I_144
Nr. 5 lyst d. 31.07.1981 lbnr. 18346-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 17_C-I_32

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Elkogeplade, Indbygningsovn, Køleskab, Vaskemaskine, Tørretumbler, Dybfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.500 Forbrug: 2.351,00 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Olie
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 gult hus og rødt hus.

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

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.

Pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.460	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	17.945	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	5.798	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	5.083	I alt	kr.	3.426.670
Skorstensfejning	kr.	642	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	134			
Ejerudgift i alt 1 år		42.063			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.934 md./ 215.208 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.504 md./ 174.048 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 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: 22.09.2025
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: Agervænget 42, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 32225085
Ejerudgift/md.: kr. 3.505

Dato: 24.09.2025

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

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