



REAL

Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	65
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.334	Grund m2	969
Byggear	1972		

Sagsnr. **32223093**

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: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Fritidshuset byder på

1. Hele 130 etagemeter fordelt på stueplan, højloftet kælder og anvendelig førstesal
2. Stor sydvendt altan/træterrasse med fantastisk udsigt over åbne landskaber
3. Lyst opholdsrum med stue og åbent køkken-alrum samt udgang til terrassen
4. Kælder med egen udgang, tre disponible rum og stort badeværelse

Derudover

1. Stor, grøn og privat have – perfekt til højbede, drivhus eller bare græs og hygge
2. Rolig beliggenhed i hyggeligt vænge kun 8 min. fra indkøb og S-tog
3. Fritidshus med masser af potentiale og frihed
4. Oplagt mulighed for dig, der ønsker at sætte eget præg og skabe en personlig oase

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: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026

Velkommen til Ny Sperrestrupvej 29 – et fritidshus med en helt særlig stemning og et potentiale, der er svært at finde magen til. Her får du ikke blot en hyggelig bolig til afslapning og familietid, men hele **130 etagemeter** fordelt på 2 niveauer – og det midt i naturskønne omgivelser kun 8 minutters kørsel fra både indkøb og S-tog.

Huset er beliggende i et lille, fredeligt vænge, hvor naturen nærmest står på spring udenfor døren. Her kan du trække vejret dybt, nyde fuglesang og finde ro – og samtidig være tæt på byens bekvemmeligheder, når behovet opstår.

I stueplan byder boligen på en rummelig entre, med adgang til husets første badeværelse, der åbner op til et lyst og åbent opholdsrum med stue og køkken-alrum i ét. Herfra er der direkte udgang til husets store **sydvendte altan/træterrasse**, hvor udsigten over det åbne landskab tager pusten fra én – uanset årstid. Det er det oplagte sted til grillaftener, solbadning eller bare ren afslapning i fredelige omgivelser.

Ejendommens stueplan fremstår i realiteten som en første sal, da huset er bygget med en kælder der er delvist gravet fri, samt har altan – i kælderplan venter yderligere 65 m² med egen direkte udgang til haven, indrettet med 2 disponible rum, der i dag bruges som værelser, samt et stort badeværelse med gulvvarme, og yderligere et opbevaringsrum og et fyrrum.

Grunden er stor, grøn og ugeneret – og her er der plads til at føre enhver havedrøm ud i livet. Hvad enten du drømmer om højbede, drivhus, bærbuske eller en nyklippet græsplæne, så er rammerne her allerede på plads.

Ud over den store altan, er der oplagt mulighed for at lave endnu en terrasse på bagsiden ved drivhuset, hvor der ligeledes er en fantastisk udsigt over skoven. Slå fødderne op og nyd en drink i solen.

Ja, huset trænger måske til en lille klat maling og lidt opfriskning – men det er også prissat derefter. Og det vigtigste er allerede på plads: en rummelig bolig, masser af kvadratmeter og en sjældent idyllisk beliggenhed.

Ny Sperrestrupvej 29 er fritidsboligen til dig, der ønsker plads, muligheder og natur lige udenfor døren – uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026





Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	8 o Sperrestrup By, Jørlunde
BFE-nr.:	2247739
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer

Grundareal udgør:	969 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	65 m ²
Kælderareal:	65 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	65 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
- heraf Udhuse samlet	26 m ²
- heraf Drivhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

86 - Ny Sperrestrup

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.07.1962 lbnr. 9490-17 Tillægstekst Dok om vej mv, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 04.12.1962 lbnr. 17269-17-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 17_Æ-I_683
Nr. 3 lyst d. 29.02.1972 lbnr. 5085-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 17_D-I_73

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.952.000 kr.
Grundværdi:	1.238.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.561.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	990.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Kogeplade, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

*Da el og varmemeforbrug ikke er fordelt på måler, er varmemeforbrug anslået.
Samlet udgift til elforbrug har fra September 2024 til August 2025, været ca. kr. 7.500.

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: 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.964	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.716	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.613
Husforsikring	kr.	5.837	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.557	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	850	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	9.375
Rottebekæmpelse	kr.	88	Indskud til Grundejerforening	kr.	500
			I alt	kr.	2.036.338
Ejerudgift i alt 1 år		28.012			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.849 md./ 130.186 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.787 md./ 105.444 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: 29.01.2026
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: Ny Sperrestrupvej 29, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 32223093
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ny Sperrestrup

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 300 i form af Sikkerhed til Grundejerforening af d. 04.12.1962

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Sikkerhed grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 04.12.1962 kr. 300,-

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

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 ejendomsskatteformen. 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.

Energi/forbrug

Iht. Formidlingsbekendtgørelsens § 16, stk. 1 gøres der opmærksom på, at udgifter til energi, vand og evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse ikke fremgår af salgsoptillingen.

Endvidere fremgår udgiften til ejendommens varmemeforbrug ikke af salgsoptillingen.

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