



REAL

Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	4.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.743	Grund m ²	889
Byggeår/ombygget	1970/2020	Energimærke	C

Sagsnr. **32226062**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / www.realmæglerne.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: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026



Stor og fleksibel familievilla

Hjemmet tilbyder

1. 150 kvm stor og fleksibel familievilla
2. Udnyttet udestue på yderligere 21 kvm
3. Hele 3 badeværelser
4. Tilbygning fra 2020 med egen indgang og gulvvarme
5. Rummelige opholdsrum med mulighed for at skabe et stort køkkenalrum

Derudover får I

1. Central beliggenhed tæt på Ølstykke Station
2. Kort afstand til Maglehøjskolen, børnehave og naturbørnehave
3. Nær lokal bager og indkøb
4. Løbende opdateringer som bl.a. tag fra 2007 uden asbest, nyere varmepumpe og genvex-anlæg
5. Solrig vestvendt terrasse og stor have med plads til leg, boldspil og udeliv

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: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026

Med yderst central beliggenhed i Ølstykke

På Maglehøjvej 11 i Ølstykke venter en stor og velindrettet familievilla på hele 150 kvm, hvor hverdagen får plads til at folde sig ud. Hertil kommer en udnyttet udestue på yderligere 21 kvm, som i dag fungerer som en naturlig forlængelse af hjemmets opholdsrum. Her får I en bolig, der især taler til familien, som mangler plads, ønsker en praktisk hverdag og samtidig gerne vil bo centralt tæt på hverdagens vigtigste holdepunkter.

Ejendommen er løbende opdateret med flere gode forbedringer. Her kan blandt andet nævnes tag uden asbest fra 2007, udskiftning af de fleste vinduer til 2-lags ruder, nyere luft/vand varmepumpe, genvex-anlæg samt nyere badeværelse. Samtidig er boligen indrettet med hele tre badeværelser, hvilket gør en mærkbar forskel i en travl morgenrutine, hvor både børn, teenagere og voksne skal ud ad døren på samme tid.

Man bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til det første badeværelse med brus. Herfra fortsætter boligen videre til fordelingsgangen, der leder til et stort børneværelse, som tidligere har været delt i to, samt et rummeligt forældresoveværelse. For enden af gangen ligger boligens andet badeværelse med brus, og herfra åbner hjemmet sig op mod de store opholdsrum.

Stuen er rummelig og indbydende med god plads til både sofamiljø, langbord og de store familiesammenkomster. Her er der luft omkring hverdagen, og planløsningen giver samtidig en oplagt mulighed for på sigt at skabe et flot køkkenalrum, hvor køkkenet og opholdet kan bindes endnu tættere sammen. Køkkenet ligger centralt i hjemmet og fungerer som et naturligt samlingspunkt, mens bryggerset bag køkkenet er et af de rum, man hurtigt kommer til at sætte pris på i dagligdagen. Med alternativ indgang er det ideelt, når indkøb skal hurtigt ind, eller når børn, hund og fritidsliv bringer sand, mudder og våde jakker med hjem.

Den udnyttede udestue er isoleret i gulv, loft og vægge og bruges i dag mere som husets dagligstue. Det giver familien et ekstra opholdsrum, hvor der kan skabes ro, leg, afslapning eller fleksibel brug efter behov. Fra både stuen og udestuen er der udgang til den solrige, vestvendte fliseterrasse, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes med grill, udeliv og plads til gæster.

I forlængelse af stuen ligger tilbygningen fra 2020, som tilfører boligen en særlig fleksibilitet. Her får man en afdeling med gulvvarme, egen indgang og boligens største badeværelse. Det er oplagt som teenageafdeling, gæsteafdeling eller som en god løsning til familien, der har behov for mere privatliv i hjemmet. Afdelingen rummer også muligheder for den, der eksempelvis har erhverv som frisør eller lignende og ønsker en separat adgang i hverdagen.

Udenfor fortsætter de familievenlige rammer. Haven er en fortrinlig legehavn med god plads til boldspil, træning, discgolf, højbede og udeliv. Der er allerede gode skure på ejendommen, og carporten, der i dag mangler de sidste trapezplader grundet behov for plads til en højere bil, kan hurtigt genetableres.

Beliggenheden er en af de store hverdagsfordele. Her bor I centralt i Ølstykke med nem adgang til S-tog ved Ølstykke Station, Maglehøjskolen, børnehavn, naturbørnehavn, lokal bager og indkøb. Det er netop den type beliggenhed, der får logistikken til at hænge sammen, når hverdagen er fyldt med skole, arbejde, fritidsaktiviteter og familieliv.

Maglehøjvej 11 er kort sagt en stor, praktisk og fleksibel familievilla med plads til både hverdag, gæster, teenagere og fremtidsplaner. Kontakt RealMæglerne for en fremvisning og oplev, hvordan boligen kan danne rammen om jeres næste kapitel.



Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026



Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

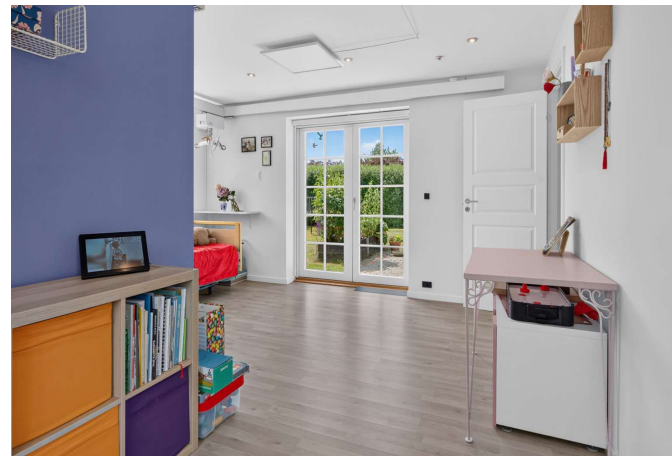
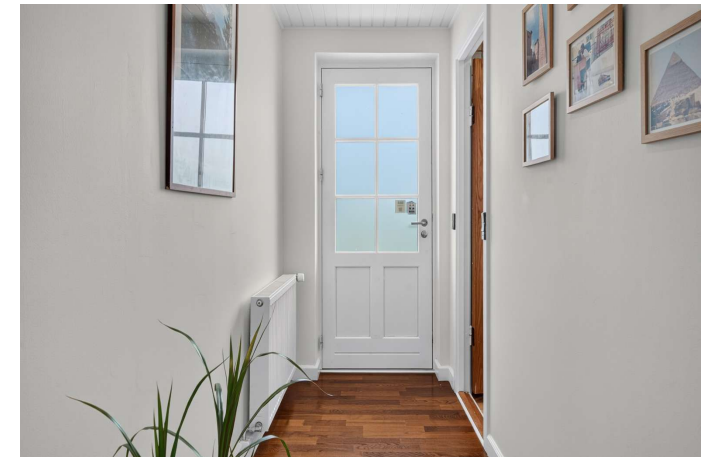
Dato: 01.07.2026



Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026



Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026



Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

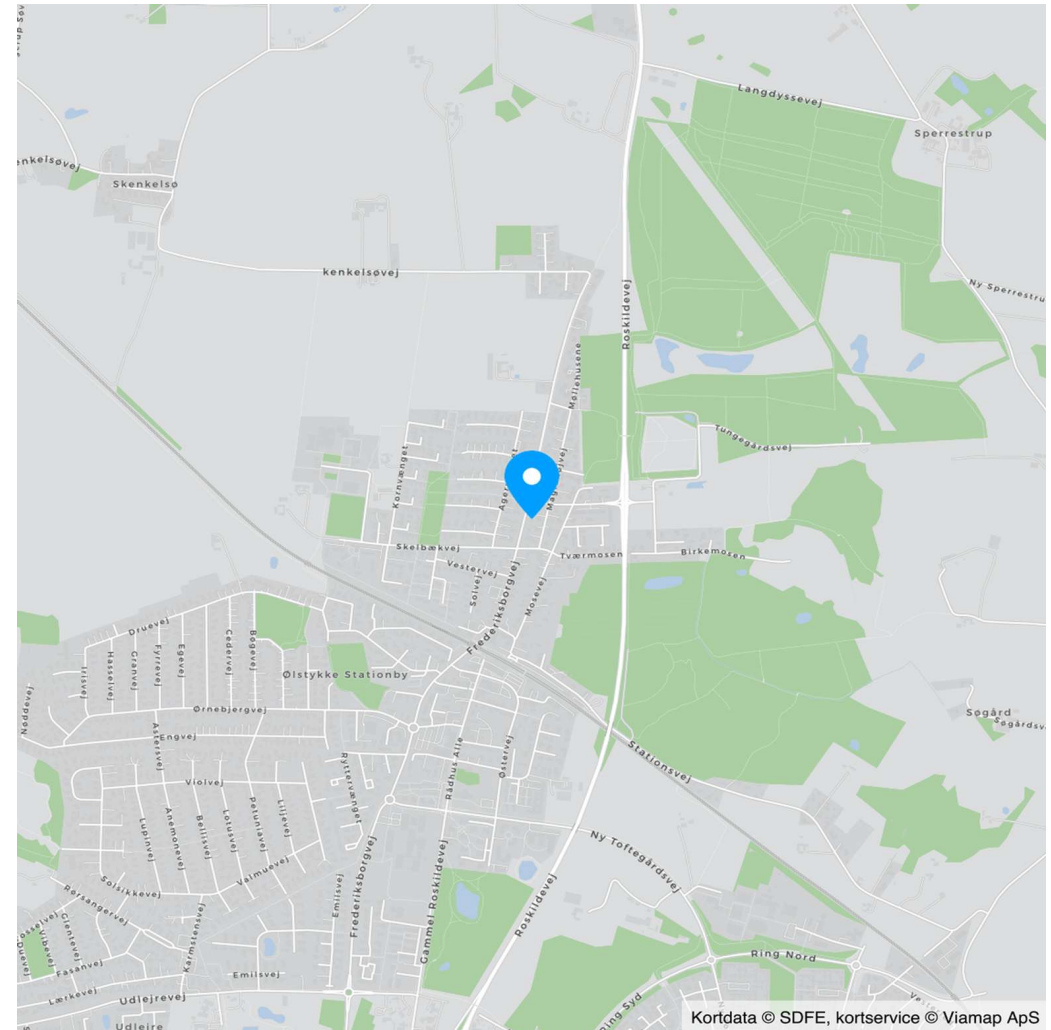
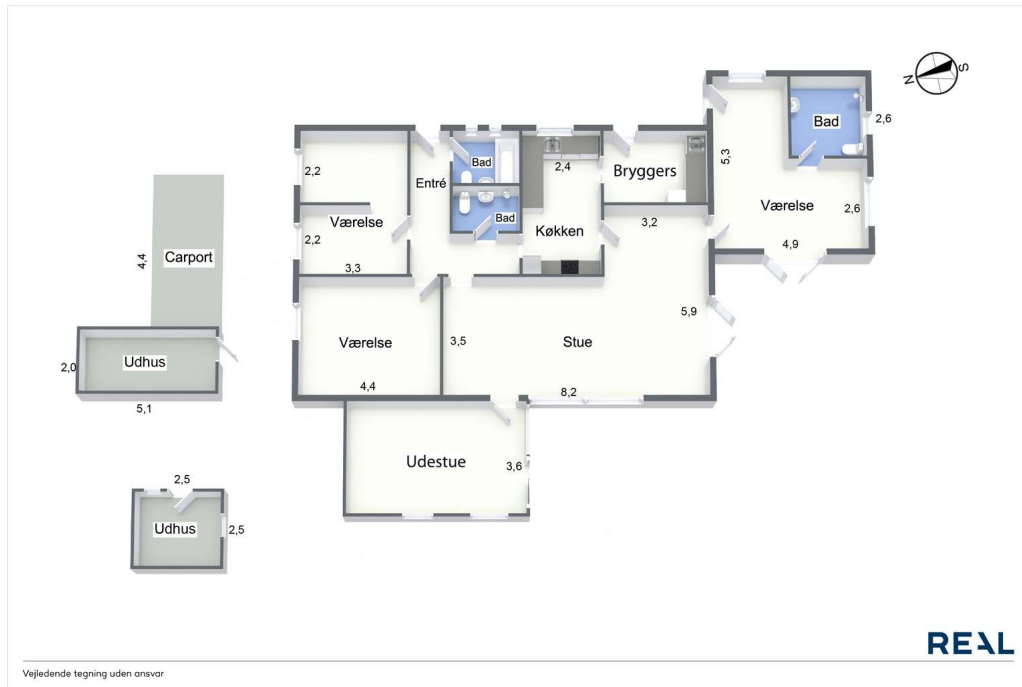
Dato: 01.07.2026



Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
 Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026



Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 12ga Skenkelsø By, Jørlunde
BFE-nr.: 2247499
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.841.000
Grundværdi: 2.199.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.072.800
Grundlag for grundskyld: 1.759.200

Arealer**

Grundareal: 889 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Carport: 37 m²
Udhus: 11 m²

** 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. 1: 23.01.1931 - Dok om byggelinier mv, Vedr 12D 12KL
- Nr. 2: 24.11.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv 29.08.2014 - 100560****
- Nr. 3: 14.12.1971 - Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 10A 10X Jørlunde By
- Nr. 4: 31.07.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan - B1-11 - Ølstykke Nord

Tilbehør:

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

Komfur (Ikea), Ovn (Ikea), Kogeplade (AEG), Emhætte (WITT), Køleskab (POINT), Fryser (Siemens), Kan medfølge efter aftale (Opvaskemaskine 2026, diverse haveredskaber og værktøj)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.100 Forbrug: 7 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.671	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	15.481	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr.	75	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	100	I alt	kr.	4.642.517
Husforsikring	kr.	9.314			

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. 44.918

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.955 md. / 299.465 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.986 md. / 239.828 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: Maglehøjvej 11, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32226062
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 01.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.784.000
Nr. 6: hovedstol kr. 252.000
Nr. 7: hovedstol kr. 376.900

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Maglehøjvej/ Grymersvej / Michella Frederiksen
Pligt til medlemskab: Nej
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.

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.