



REAL

Frederiksborgvej 49, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	3.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.941	Grund m2	835
Byggeår/ombygget	1930/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **220RMH00278**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. 21480618 / www.realmaeglerne.dk/hedehusene

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 49, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 220RMH00278
Ejerudgift/md.: kr. 3.941

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Er du på udkig efter en bolig med masser af plads, både indendørs og udendørs? Så er Frederiksborgvej 49 et oplagt valg. Denne rummelige ejendom på 144 m² bolig, samt 69 m² kælder, byder på utallige muligheder og er ideel til børnefamilier, der ønsker både komfort og funktionalitet.

Plads til at udfolde sig

Med en stor grund og en generøs garage får du masser af plads til leg, opbevaring og kreative projekter. Den store have giver mulighed for både udendørs aktiviteter og roligt ophold, mens kælderen giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for et hobbyrum, vaskerum eller måske et hjemmefitness. Garagen er perfekt til bil, cykler eller værktøj – eller måske drømmer du om at indrette et værksted.

Praktisk og funktionel bolig

Ejendommens 144 m² bolig er ideelt opdelt med rummelige værelser, et lyst køkken og et stort opholdsrum, der skaber en hjemlig og indbydende atmosfære. Her er både plads til hyggelige familiebegivenheder og afslapning. De funktionelle rammer gør det nemt at tilpasse boligen til jeres behov, hvad enten I har små børn eller teenagere, der ønsker privatliv og plads til aktiviteter.

En ideel beliggenhed for børnefamilier

Beliggende i Ølstykke, får du en god balance mellem landlig ro og nærhed til byens faciliteter. Området er kendt for sine grønne områder og børnevenlige nabolag, som giver børnene mulighed for at lege trygt og frit. Lokale skoler, børnehaver og fritidstilbud er let tilgængelige, og der er gode muligheder for at komme rundt i området. Ølstykke station ligger blot få minutters kørsel væk, så du nemt kan komme til både Hillerød og København.

Godt naboskab og praktiske faciliteter

Området byder på flere lokale supermarkeder, butikker og caféer, så du har alt, hvad du behøver tæt på. Der er også flere sportsfaciliteter og grønne områder til udendørsaktiviteter. Hvis du er pendler, vil du sætte pris på de gode transportmuligheder – både med bil og offentlig transport.

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: René Qvistgaard

Adresse: Frederiksborgvej 49, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 220RMH00278
Ejerudgift/md.: kr. 3.941

Dato: 19.11.2025



Forældresoveværelse



Brusebadeværelse



Køkken alrum



Køkken alrum



Dagligstue

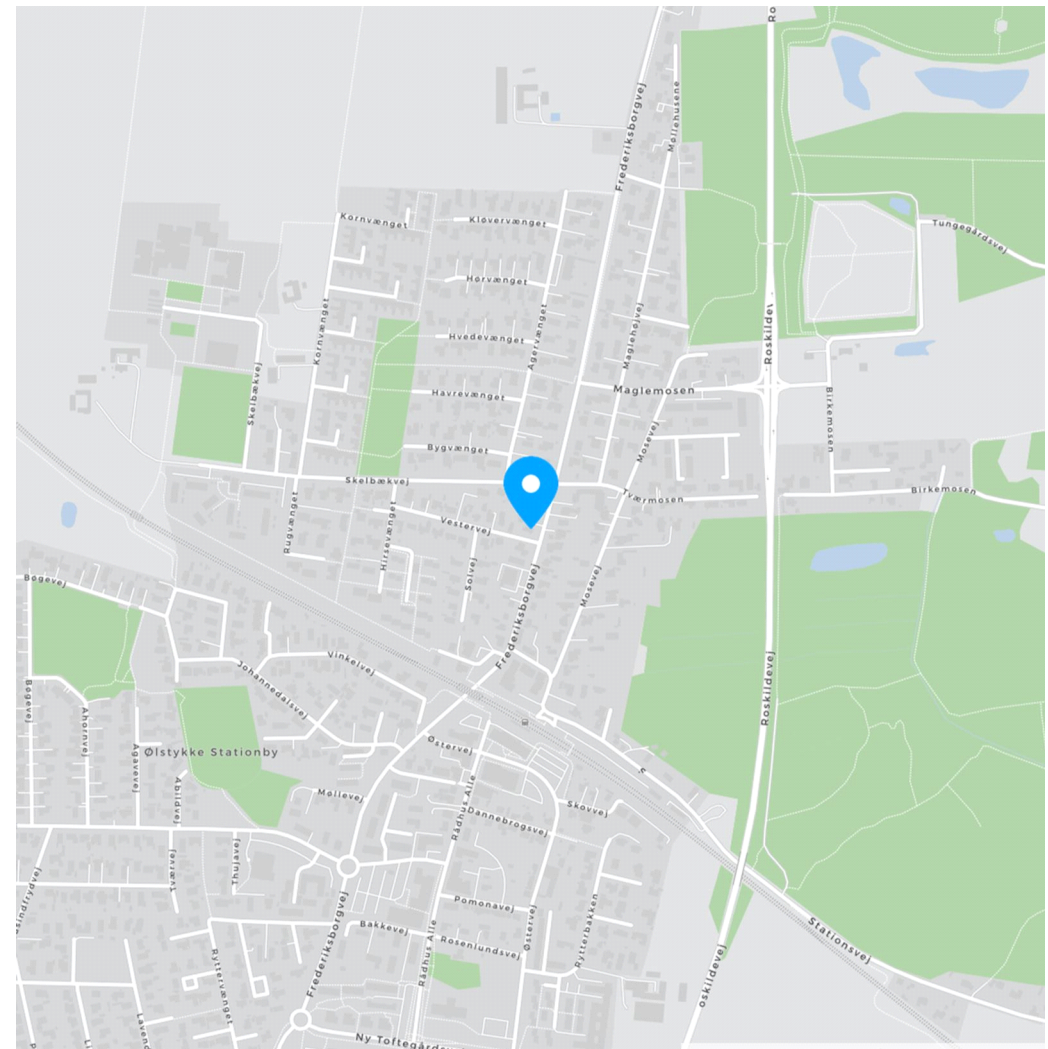
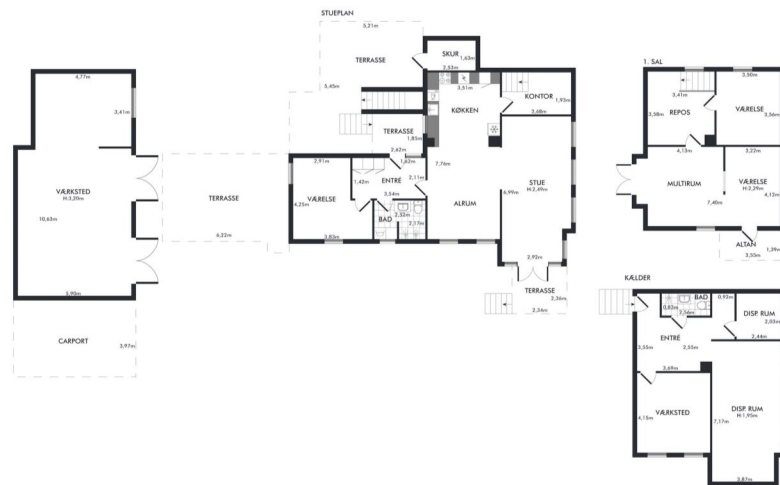


1. sal

Adresse: Frederiksborgvej 49, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 220RMH00278
Ejerudgift/md.: kr. 3.941

Dato: 19.11.2025





Adresse: Frederiksborgvej 49, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 220RMH00278
Ejerudgift/md.: kr. 3.941

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	12 az Skenkelsø By, Jørlunde
BFE-nr.:	2247366
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Off.
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1930/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.979.000 kr.
Grundværdi:	2.286.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.183.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.828.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	835 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	69 m ²
Garage:	49 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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. 17.03.1933 lbnr. 914856-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 3 lyst d. 30.06.1953 lbnr. 3546-17 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 12.12.1968 lbnr. 17976-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 17_E-I_265
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. 17.03.1933 lbnr. 914856-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 3 lyst d. 30.06.1953 lbnr. 3546-17 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 12.12.1968 lbnr. 17976-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 17_E-I_265

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til udleveret sælgeroplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frederiksborgvej 49, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 220RMH00278
Ejerudgift/md.: kr. 3.941

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 12.627,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fra den 1. januar 2008 er jorden i alle byzoner som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede områder. Landets kommuner kan dog løbende vælge at inddrage/udtage større sammenhængende områder i/af områdeklassificeringen.

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.

Køber er oplyst om at der jf. ejendomsbidragsbilletten er en samlet højre betaling til kommunen for afhentning af skrald, dette skyldes at sælger har valgt at have en ekstra spand. Køber er derfor orienteret om at denne ekstra betaling er fjernet i oversigten over ejerudgifterne.



Adresse: Frederiksborgvej 49, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 220RMH00278
Ejerudgift/md.: kr. 3.941

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.234	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	16.368	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	9.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.557			
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	4.032.458
Rottebekæmpelse	kr.	118	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

47.291

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.035 md./ 252.423 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.029 md./ 204.350 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: 18.11.2025
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: Frederiksborgvej 49, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 220RMH00278
Ejerudgift/md.: kr. 3.941

Dato: 19.11.2025

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

René Qvistgaard – Din lokale ekspert i boligsalg

Når du skal sælge bolig i Hedehusene, Fløng eller omegn, er René Qvistgaard fra RealMæglerne det oplagte valg. Med over 24 års erfaring i bolighandel og dybe rødder i lokalområdet, kender han både markedet og køberne bedre end de fleste.

René er født og opvokset i Fløng og Hedehusene, og hans lokale indsigt er en stor fordel, når din bolig skal præsenteres og prissættes rigtigt. Han ved, hvad der tæller – og hvordan man får det bedste frem i netop din bolig.

Med René får du en mægler, der kombinerer solid erfaring,