

Olesvej 23, 4040 Jyllinge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**77**
Kontant	**2.595.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.565**	Grund m^2	**969**
Byggeår/ombygget	**1962/1992**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **32226082**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / www.realmaeglerne.dk/ølstykke

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026



Hyggeligt træhus på stor grund – renover, byg nyt eller skab jeres helt egen boligdrøm

Villaen tilbyder

- Hyggeligt træhus fra 1962
- 77 m² bolig med god atmosfære
- Mulighed for renovering og ny planløsning
- Potentiale for flere værelser og køkken/alrum
- Solrig have med plads til udeliv

Derudover får I

- Stor grund på 969 m²
- Mulighed for op til 25 % bebyggelse jf. oplysningerne
- Oplagt byggegrund til nyt drømmehus
- Tilbagetrukket placering fra vejen
- Centralt i Jyllinge tæt på hverdag og fjord

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026

Hyggeligt træhus på stor grund – renover, byg nyt eller skab jeres helt egen boligdrøm

Velkommen til Olesvej 23 – et hyggeligt træhus fra 1962, beliggende centralt i Jyllinge på en stor grund på hele 969 m². Her får I en sjældent spændende mulighed for enten at renovere den eksisterende bolig og bevare den varme atmosfære – eller tænke større og undersøge mulighederne for at bygge nyt på en attraktiv beliggenhed.

Boligen rummer i dag 77 m² og byder på en hjemlig og charmerende stemning, hvor der er alt, hvad man har brug for. Planløsningen kan dog med fordel gentænkes, hvis man drømmer om flere værelser, et mere åbent køkken/alrum eller en bedre udnyttelse af kvadratmeterne. Her er det oplagt for køberen med idéer, hænderne skruet godt på eller ønsket om at skabe et hjem helt efter egne behov.

Grunden er en af boligens helt store styrker. Med 969 m² er der masser af plads at arbejde med, og ifølge oplysningerne giver lokalplanen mulighed for op til 25 % bebyggelse. Det åbner for mange spændende tanker – hvad enten drømmen er en større modernisering, tilbygning eller et helt nyt hus, naturligvis under forudsætning af de nødvendige godkendelser.

Udenfor får I en dejlig solrig have, hvor der er god afstand, luft omkring boligen og plads til både familieliv, havedrømme og udeliv. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen, hvilket giver en behagelig ro, selvom I bor centralt.

Beliggenheden er svær at komme udenom. Her bor I midt i Jyllinge med cykelafstand til indkøb, skole, grønne arealer, Jyllinge Havn og badebroen. Det er en beliggenhed, der både passer til hverdagen og fritiden – tæt på det praktiske, men samtidig tæt på naturen og fjorden.

Olesvej 23 er derfor et oplagt valg for jer, der jagter den rigtige beliggenhed og ser muligheder frem for begrænsninger. Uanset om I vil renovere, bygge om eller skabe noget helt nyt, får I her en grund og placering, hvor boligdrømmen kan få lov at tage form.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026



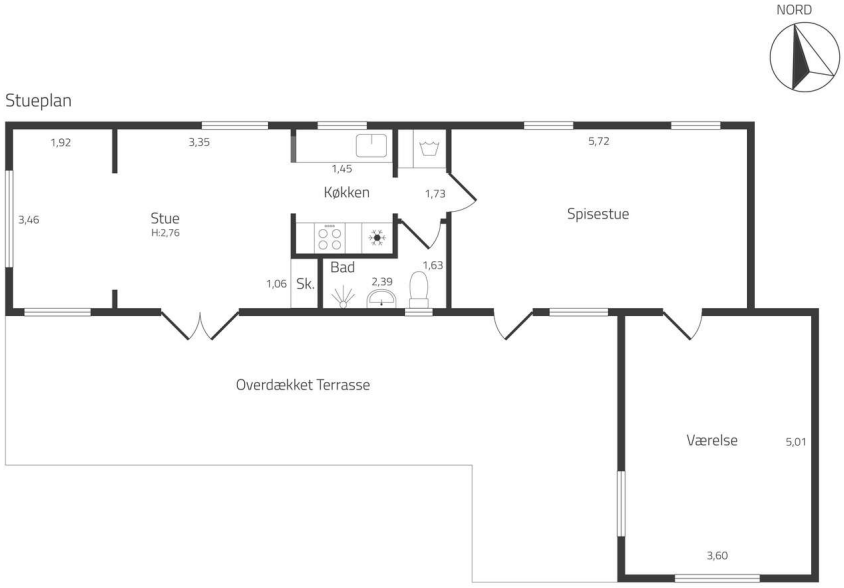
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

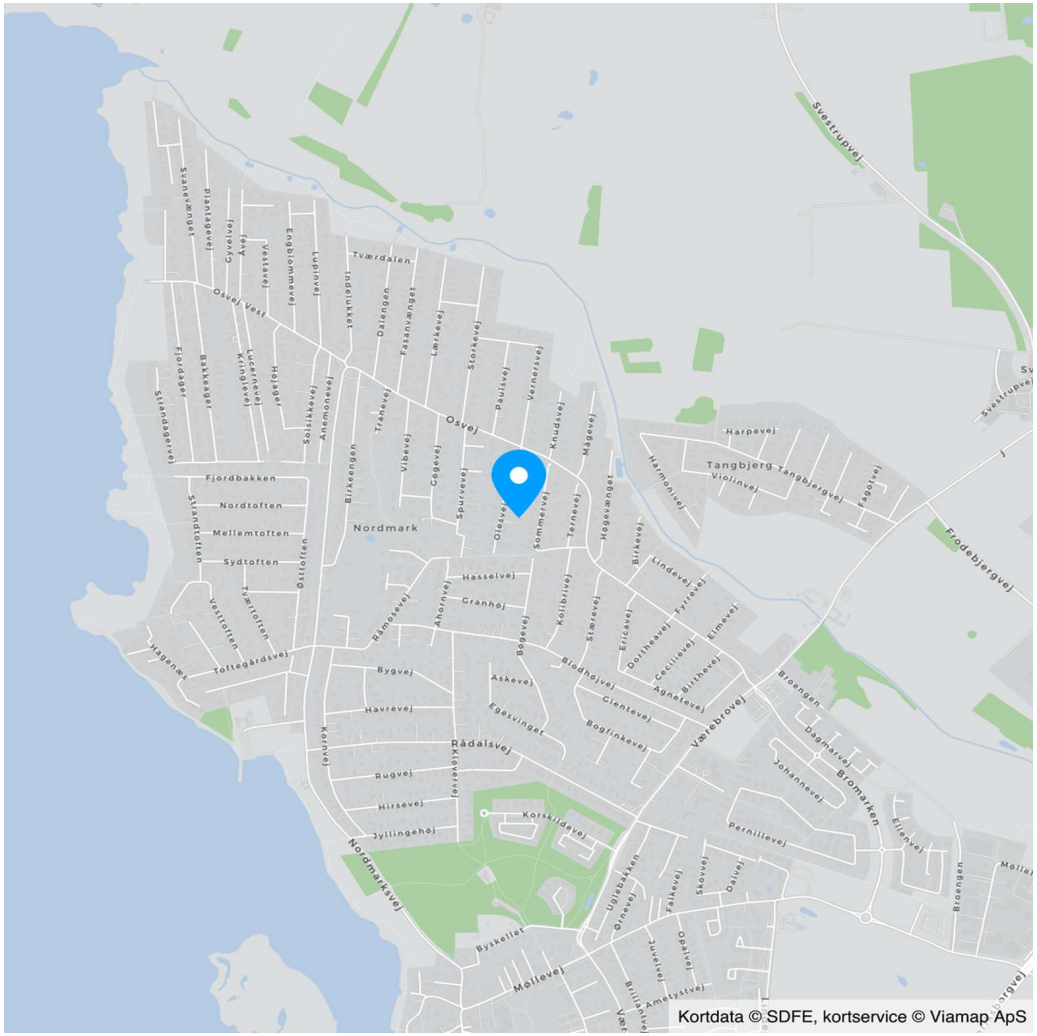
Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	55ar Jyllinge By, Jyllinge
BFE-nr.:	2179492
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1962/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.624.000
Grundværdi:	1.910.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.299.200
Grundlag for grundskyld:	1.528.000

Arealer**

Grundareal:	969 m^2
Boligareal i alt:	77 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	26 m^2

** 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: 04.10.1961 - Dok om grundejerforening mv 16.08.2006 aflyst visse bestemmelser
- Nr. 2: 27.11.1962 - Dok om grundejerforening mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 27.05.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
Kommuneplan 1 - VVM - Jyllinge Nordmark
Kommuneplan 8.B.8 - Jyllinge Nordmark
Lokalplan 668 - Jyllinge Nordmark

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

Komfur (Gram), Køle/fryseskab (Electrolux, ældre dato), Vaskemaskine (LG 810 serie), Emhætte (Siemens udtræk, ældre dato), Tørretumbler (Siemens E44-10)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 12.177 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226082
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.626
Grundskyld	kr.	11.307
Renovation - Eksempel fra Fors for enfamiliehus 2026	kr.	4.245
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr.	91
Grundejerforening	kr.	2.750
Husforsikring	kr.	5.760
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.779

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.629.201

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.

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.590 md. / 175.083 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.733 md. / 140.796 år v/26,04 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Olesvej 23, 4040 Jyllinge Kontantpris: kr. 2.595.000	Sagsnr.: 32226082 Ejerudgift/md.: kr. 2.565	Dato: 14.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 730.000 Nr. 5: hovedstol kr. 78.000 Nr. 6: hovedstol kr. 211.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GF Jyllinge Sommerland Henrik Nielsen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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 samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.