



REAL

Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	3.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.597	Grund m2	780
Byggeår/ombygget	1965/1978	Energimærke	E

Sagsnr. **32225082**

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: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025



Beskrivelse:

Villaens muligheder er

1. Gennemtænkt planløsning på 155 m² – oplagt til at skabe separat forældre- og børneafdeling
2. Masser af plads til at etablere stort og moderne køkken-alrum med plads til familieliv og gæster
3. Mulighed for flere badeværelser og opgradering af eksisterende indretning til nutidig komfort
4. Vestvendt have med plads til træterrasse, bålsted, trampolin – og måske en pool

Beliggenheden byder på

1. Et af Ølstykkens mest populære og børnevenlige kvarterer med trygge stisystemer
2. Kort og sikker cykelafstand til skole, daginstitutioner og indkøb
3. Nem adgang til både Egedal og Stenløse S-togsstation – perfekt til pendlere
4. Tæt på Egedal Centeret med supermarked, butikker og caféer

Grib chancen inden den forsvinder!

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: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025

På en stille vej midt i det attraktive Normannerkvarter finder du en villa med **hele 155 m² bolig** og en have, der kalder på familieliv, lange sommeraftener og drømme, der kan blive til virkelighed.

Her er huset til jer, der tør tænke lidt større. Ja, det trænger til en kærlig hånd – men netop dét gør det til en af de mest spændende muligheder i området lige nu. Med en god og solid grundstruktur, kan I skabe præcis det hjem, I har længtes efter: Forældreafdeling med eget bad? Børneafdeling med værelser, legehjørne og fælles bad? Stort køkken-alrum med loft til kip og plads til lange middage med venner og familie? Alt er muligt her.

Og så er der haven. Den vender helt rigtigt – **mod vest**, så solen rammer fra formiddag og følger jer hele dagen. Forestil jer en lækker træterrasse med loungemøbler og pergola, et bålsted i haven hvor ungerne rister skumfiduser, fodboldmål i græsset, en nedgravet trampolin og måske endda en lille pool til de varme sommerdage. I får en have, der er større end de fleste – og det bedste? Den ligger ugeneret og uden spildplads foran huset. Alt pladsen er jeres.

Beliggenheden er som skabt til børnefamilien. Normannerkvarteret er kendt for sit fællesskab og sin rolige atmosfære. Her er I kun få minutters cykeltur fra skoler, børnehaver, indkøb, S-tog fra både Egedal og Stenløse station, og ikke mindst Egedal Centeret med butikker og caféer. De trygge stisystemer og tunneller under de større veje gør, at børnene kan bevæge sig rundt i området – helt uden at krydse trafikerede veje.

Er I i tvivl om det økonomiske potentiale? Så tag et kig på Yorkvej 7 – en bolig på nabovejen, der er blevet totalrenoveret og solgt, som en sand familievilla med wow-effekt. Samme potentiale venter her – men til en endnu bedre pris.

Villaen er ikke til jer, der leder efter det færdige hjem. Det er til jer, der tør drømme. Til jer, der vil skabe. Til jer, der vil bo et sted, hvor både jeres hverdag og fremtid kan folde sig ud – præcis som I ønsker det.

Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Stue

Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Bryggers

Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025



Toilet



Værelse



Værelse



Badeværelse



Facade



Facade

Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025



Terrasse



Have



Have



Have



Facade



Udenomsarealer

Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025

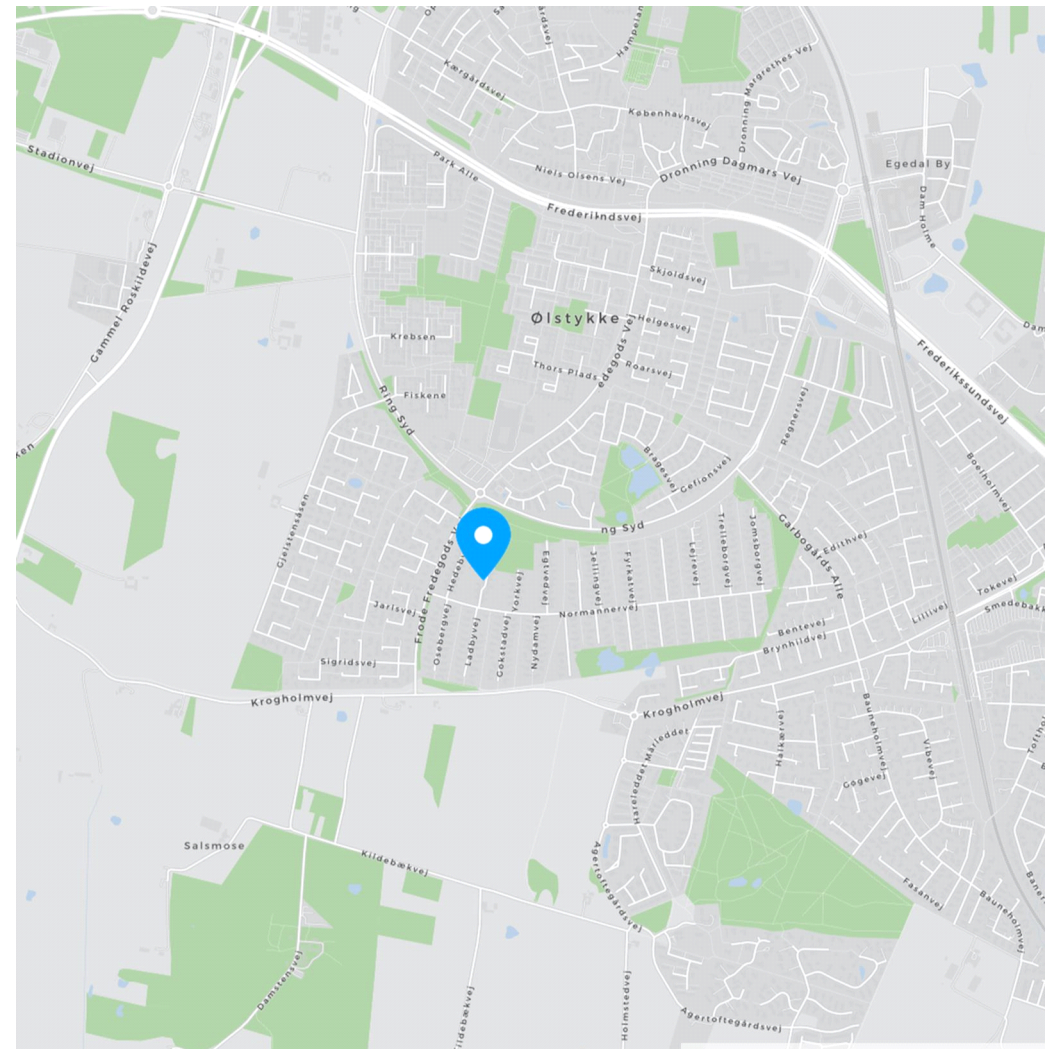


Luffoto

Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025





Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	12 fr Ølstykke By, Ølstykke
BFE-nr.:	2276557
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.213.000 kr.
Grundværdi:	2.415.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.570.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.932.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	780 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	7 m ²
Voliere:	2 m ²
Overdækning:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Byplanvedtægt nr. 04 - Del af Kildeholm - Ølstykke

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.06.1964 lbnr. 9836-17 Tillægstekst Dok om fællesstik og målerledning
Filnavn: 17_L-I_580
Nr. 2 lyst d. 04.07.1964 lbnr. 10728-17 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 17_L-I_565
Nr. 3 lyst d. 07.03.1978 lbnr. 8539-17 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok
om tilbygning Filnavn: 17_L-I_591

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Keramisk elkogepåse(Siemens), Indbygningsovn(Siemens), Køleskab(Siemens), Opvaskemaskine(Siemens),
Dybfryser(Wasco)

Skabe i bryggers medfølger.

Vaskemaskine, Tørretumbler og Microovn medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan 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:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 2.686,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 salgsopstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.109	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	17.002	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	7.326	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Renovation	kr.	4.600	I alt	kr.	3.124.870
Grundejerforening	kr.	1.000	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.	126			
Ejerudgift i alt 1 år		43.163			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.743 md./ 200.919 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.399 md./ 160.794 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: 25.08.2025
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: Grimsbyvej 7, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 32225082
Ejerudgift/md.: kr. 3.597

Dato: 25.08.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kildeholm 1

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

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 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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003: Og skal skiftes/sløjfes

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

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.

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