

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Granvej 18, 3650 Ølstykke

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.179</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>675</b>
Byggeår	<b>1967</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **32226040**

---

**RealMæglerne** Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / [www.realmaeglerne.dk/ølstykke](http://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: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026



### Villa med masser af potentiale i Ørnebjergkvarteret

#### Huset kan tilbyde

1. Villa med stort potentiale – oplagt til modernisering og mulighed for at skabe et moderne køkken/alrum
2. Flere værelser, 2 badeværelser samt praktisk bryggers – god funktionelitet for familien
3. Sydvendt have og fliseterrasse med mulighed for at etablere et skønt uderum
4. Garage ombygget til anneks – ideelt til hobby, hjemmekontor eller teenageafdeling

#### Beliggenheden byder på

1. Attraktiv placering i Ørnebjergkvarteret – roligt og familievenligt område
2. Kort afstand til naturskønne omgivelser ved Skenkelsø Sø
3. Cykelafstand til Maglehøjskolen, S-tog og indkøb
4. Nærhed til lokal bager, dagligvarebutikker og hverdagens fornødenheder

#### 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: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026

### Villa med masser af potentiale i Ørnebjergkvarteret

Velkommen til Granvej 18 – en velbeliggende villa i det eftertragtede Ørnebjergkvarter, hvor I får en oplagt mulighed for at skabe jeres helt eget hjem. Her er tale om en bolig, der trænger til modernisering, men som til gengæld rummer et solidt udgangspunkt, gode rammer og et væld af muligheder for at sætte sit eget præg.

Ejendommen indeholder flere værelser, to badeværelser samt et praktisk bryggers, hvilket gør boligen funktionel allerede i sin nuværende form. Planløsningen giver samtidig rig mulighed for at åbne op og skabe et moderne køkken/alrum – et naturligt samlingspunkt for familien, hvor hverdagen kan udfolde sig i lyse og åbne rammer.

Boligen fremstår med et tag med lang levetid og uden asbest, hvilket giver et trygt og solidt udgangspunkt for den kommende renovering. Her kan I fokusere på at opgradere indvendigt og tilpasse boligen efter egne ønsker, uden at skulle bekymre jer om de større udvendige poster.

En særlig bonus er den tidligere garage, som i dag er udnyttet som anneks/tilbygning. Her er der mange anvendelsesmuligheder – oplagt til hobbyrum, hjemmekontor, teenageafdeling eller gæsteafsnit.

Grunden byder på en sydvendt have, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Den eksisterende fliseterrasse har potentiale til at blive et skønt uderum – med lidt knofedt kan området nemt forvandles til en indbydende ramme for grillaftener og hyggelige stunder.

Beliggenheden er i top for børnefamilien. Her bor I i rolige omgivelser med kort afstand til naturskønne områder omkring Skenkelsø Sø, som indbyder til gåture og udeliv. Samtidig er der cykelafstand til Maglehøjsskolen, S-tog, indkøb og den lokale bager, hvilket gør hverdagen både nem og fleksibel.

Granvej 18 er derfor det oplagte valg for jer, der ønsker at skabe jeres egen bolig i et attraktivt område – her får I rammerne til mange gode år med familieliv, oplevelser og fremtidige forbedringer.

Adresse: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026



Stue



EntrÃ©



KÃ¸kken



KÃ¸kken



Bryggers



Stue

Adresse: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Værelse



Badeværelse

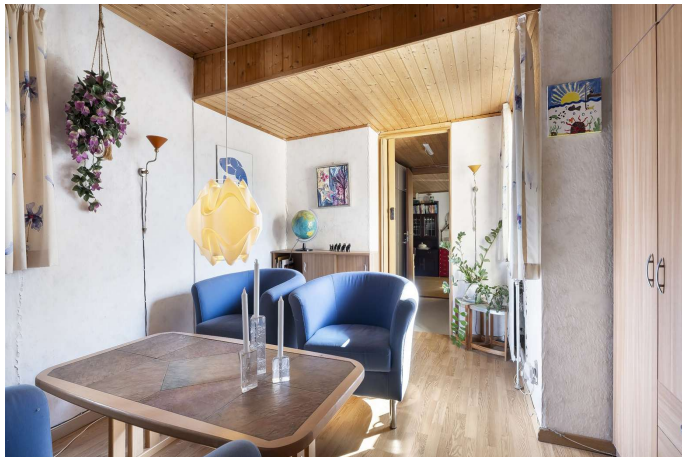


Værelse

Adresse: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026



VÅ|relse



VÅ|relse



Udestue



Gang



Facade



Terrasse

Adresse: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026



Have



Facade



Have



Terrasse



Carport



Facade

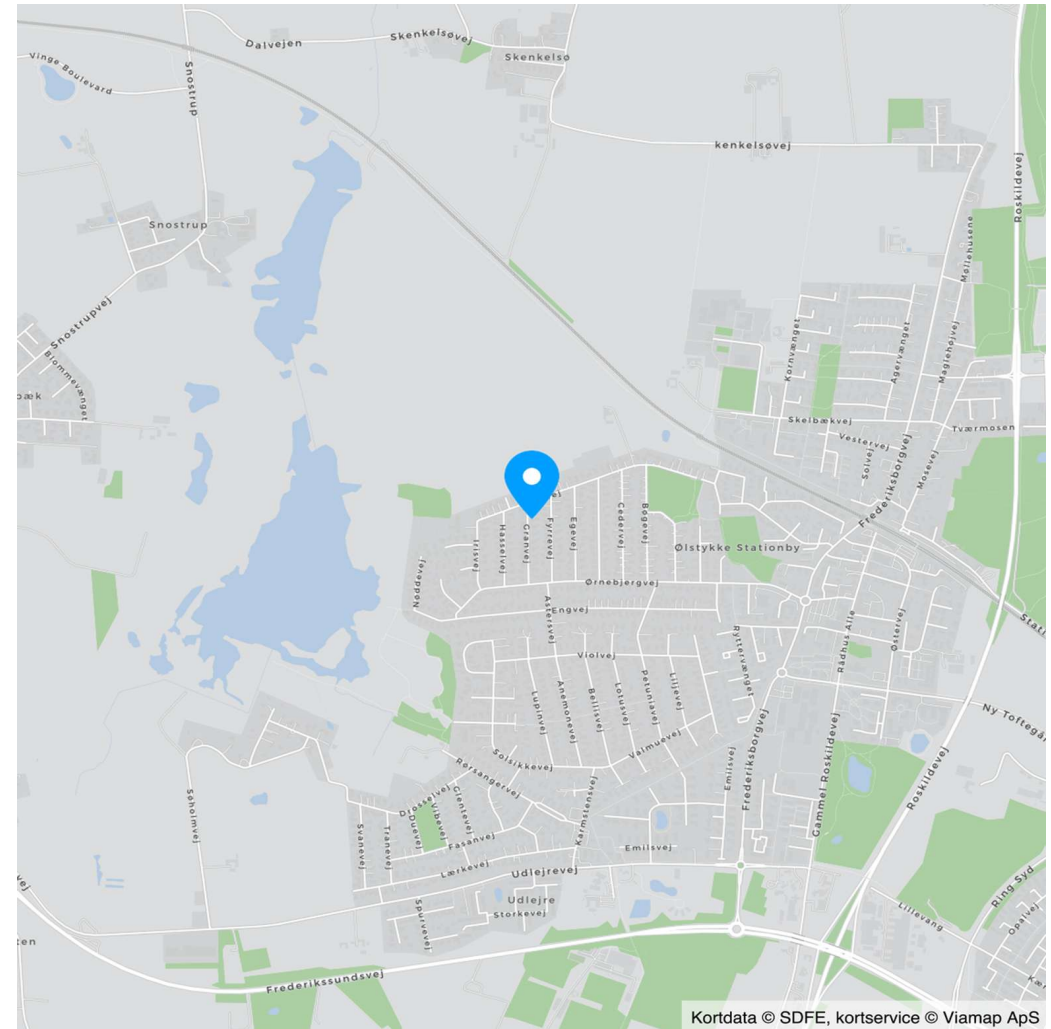
Adresse: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026



Plantegning



Kort

Adresse: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 7uz Udlejre By, Ølstykke  
BFE-nr.: 2274631  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.782.000  
Grundværdi: 1.877.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.225.600  
Grundlag for grundskyld: 1.501.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 675 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 34 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 07.02.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, forbud mod udstykning

**Planer**

Kommuneplan B1-52 - Ølstykke vest  
Lokalplan v03 - Ølstykke Vest

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Husforsikringspolice afventer

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400                      Forbrug: 15 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 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: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.351	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr. 13.214	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr. 4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr. 500	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr. 80	I alt	kr.	3.032.917
Grundejerforening	kr. 500			
Husforsikring	kr. 8.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 38.145			

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.405 md. / 196.859 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.138 md. / 157.654 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Granvej 18, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32226040  
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.04.2026

#### 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:

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Ørnebjerg  
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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **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-/år-sopgørelsen. 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.

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.