



REAL

Druevej 12, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.262	Grund m2	681
Byggear	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **32225026**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise / 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: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder

- 1. 169 veludnyttede kvadratmeter** – med plads til både familieliv og hjemmekontor, eller mulighed for liberalt erhverv.
- 2. Nyere køkken fra 2023** – moderne, lækkert og klar til mange års madglæde.
- 3. Stor og lys stue** – med direkte udgang til solrig, privat terrasse og masser af dagslys.
- 4. Fleksibel planløsning** – separat afdeling med eget viktualierum og flere værelser giver plads til teenager, værksted eller virksomhed.

Derudover får I

- Centralt i Ølstykke** – gåafstand til skole, S-tog, indkøb, café og smuk natur ved Skenkelsø Sø.
- 2. Højtbeliggende grund** – sikrer jer mod fremtidens regnskyl og giver et tørt og trygt hjem.
- 3. Privat, sydvendt have** – med hyggelig havestue, perfekte rammer for lange sommeraftener.
- 4. Fjernvarme på vej** – villaen er allerede i gang med at få en energimæssig opdatering, der sikrer både komfort og fremtidig besparelse.

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: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025

Velkommen til Druevej 12 – en villa, hvor beliggenhed og kvadratmeter går op i en højere enhed. Her får du ikke bare et hjem – du får en hverdag med det hele inden for rækkevidde. På denne attraktive adresse bor du midt i Ølstykke med under 10 minutters gang til både skole, s-togsstation, daginstitutioner og et væld af indkøbsmuligheder. Der er café, bager og smuk natur med Skenkelsø Sø og hundeskov lige i nærheden – det bliver ikke meget bedre.

Med sine **169 veludnyttede kvadratmeter** byder villaen på plads til både familieliv, kreativ virksomhed eller måske en kombination af begge dele. Huset er løbende vedligeholdt og står i flot stand – blandt andet med et moderne køkken fra 2023 og opdaterede gulve i stue, køkken og gang fra 2015.

Den rummelige og lyse stue trækker solen helt ind med store vinduespartier og direkte udgang til en **privat og sydvendt terrasse**, hvor sommerens hyggestunder får optimale betingelser. Planløsningen er gennemtænkt og fleksibel – perfekt til børnefamilien, det modne par med behov for hjemmekontor, eller dig der drømmer om at drive liberalt erhverv hjemmefra.

Boligen rummer bl.a. en stor entre med gæstetoilet, som nemt kan udvides til ekstra badeværelse, et rummeligt bryggers med separat indgang, og en separat afdeling med flere værelser og eget viktualierum – ideel som teenageafdeling, værksted eller virksomhedsdomæne.

Grunden ligger højt i området, hvilket gør den modstandsdygtig mod fremtidens regnmængder, og haven er både **solrig, privat og sydvendt** – omkranset af hæk og træer. Den store havestue forlænger sommersæsonen og skaber rammerne for uforglemmelige aftener med venner og familie.

Her er både **carport og skur**, og masser af praktiske detaljer, som gør hverdagen let og funktionel.

Kort sagt: En sjældent udbudt villa med **central beliggenhed, stor fleksibilitet og et hav af muligheder** – alt sammen i et trygt og attraktivt kvarter.

Er du klar til at gøre Druevej 12 til dit næste kapitel?

Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025



stue



stue



stue



stue



køkken



køkken

Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025



bryggers



entre



værelse



værelse



badeværelse



badeværelse

Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025



værelse



værelse



toilet



facade



have



terrasse

Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025



terrasse



facade

Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 7 sd Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.: 2274559
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Gasfyr
Opført/ombygget år: 1969

Arealer*

Grundareal udgør: 681 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 169 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Andre bygninger: 61 m²
- heraf Carport 27 m²
- heraf Udhus 6 m²
- heraf Overdækket terrasse 28 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.094.000 kr.
Grundværdi: 1.835.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.475.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.468.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ølstykke Vest

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.02.1963 lbnr. 2111-17 llægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, forbud mod udstykning Filnavn: 17_AA-I_533

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ørnebjerg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte mrk. IKEA, 2023, Keramisk kogeplade mrk. Bosch 2024, Indbygningsovn mrk. Bosch 2016, Køleskab mrk. IKEA 2023,
Opvaskemaskine mrk. IKEA 2023, Vaskemaskine mrk. Zanussi 2018.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.700 Forbrug: 2.260,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen er ved at undergå skifte af varmekilde fra Naturgas til Fjernvarme. Energimærket er udarbejdet mens der stadig har været tilslutning til gas.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.624	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	12.918	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.234
Husforsikring	kr.	7.868	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	5.198	I alt	kr.	3.627.684
Grundejerforening	kr.	400	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.	139			
Ejerudgift i alt 1 år		39.146			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.757 md./ 237.081 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.786 md./ 189.437 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: 26.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Druevej 12, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225026
Ejerudgift/md.: kr. 3.262

Dato: 27.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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 - 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.

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.

Forsikringsforhold:

Da ejers husforsikring er med udvidede dækninger, samt en selvrisko på kr. 0,00, er der i ejerudgifterne i stedet taget udgangspunkt i tilbud.

Tilbud fra Dansk Boligforsikring er estimeret til kr. 7.868.

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