



**REAL**

## Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Kontant	<b>5.695.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.113</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>820</b>
Byggeår/ombygget	<b>1965/1983</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **32226028**

**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: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026



### Tegltag fra 2000 og masser af muligheder

#### Drømmeboligen tilbyder

1. 160 m<sup>2</sup> bolig i 1,5 plan med god og familievenlig planløsning
2. Tegltag fra 2000 med lang levetid – et solidt og trygt udgangspunkt
3. Stort køkken/alrum med direkte udgang til træterrasse via skydedør
4. Rummelig stue med flot lysindfald og kig til haven
5. Førstesal med flere værelser samt lyst badeværelse – oplagt til børneafdeling

#### Derudover får I

1. 68 m<sup>2</sup> kælder med både intern og separat indgang – mange anvendelsesmuligheder
2. Dobbelt carport med tilhørende værksted
3. Sydvestvendt have med solrige kroge, træterrasse og overdækket loungeområde
4. Beliggenhed for enden af vejen på et roligt og privat hjørne
5. Gåafstand til skole, S-tog, indkøb, bager og grønne områder

#### 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: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026

### Rummelig villa med fantastisk beliggenhed

Velkommen til Johannedalsvej 31 – en meget velholdt og rummelig villa med en beliggenhed, der er svær at matche. Her bor I centralt og trygt med gåafstand til skole, S-tog, indkøb og den lokale bager (som hurtigt kan blive en fast del af hverdagen), samt tæt på to store grønne områder, hvor både børn og voksne kan udfolde sig.

Boligen er opført i 1,5 plan og rummer hele 160 m<sup>2</sup> bolig samt yderligere 68 m<sup>2</sup> kælder. Hertil kommer en dobbelt carport med tilhørende værksted – perfekt til både biler, opbevaring og hob-projekter.

Huset fremstår velholdt og er blandt andet opdateret med et tegltag fra 2000, som har en forventet levetid på op mod 100 år. Et solidt og trygt fundament, der giver ro i maven mange år frem.

Ejendommen er beliggende for enden af vejen i et roligt og privat hjørne med en skøn sydvestvendt have. Haven er anlagt som en hyggelig prydhave med flere gode kroge, hvor solen kan nydes dagen igennem – hvad enten det er på den store træterrasse eller i det overdækkede loungeområde. Ønsker man mere græs til leg og boldspil, er der gode muligheder for at tilpasse haven efter egne behov.

Indvendigt byder boligen på en god og funktionel planløsning. På førstesalen finder I et soveværelse, et lyst og pænt badeværelse med brus, et gennemgangsværelse samt et stort værelse, som tidligere har været opdelt i to – oplagt til børneværelser eller kontor.

I stueplan er der både entré og bryggersindgang, et badeværelse med brus, samt et stort køkken i åben forbindelse med spiseplads. Herfra er der udgang til terrassen via en stor skydedør, som sammen med det flotte lysindfald skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv. Den tilstødende stue er rummelig og indbydende – et oplagt samlingspunkt, hvor man kan nyde hverdagen og samtidig følge med i livet i haven.

Kælderen er en stor bonus og kan tilgås både via intern trappe og separat indgang udefra – ideelt til teenager, hjemmekontor eller hobby. Her finder I blandt andet et næsten færdigt badeværelse med brus, fyrrum, depotrum (Fremtidig vinkælder måske?), mellemgang/kontor samt et stort disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder.

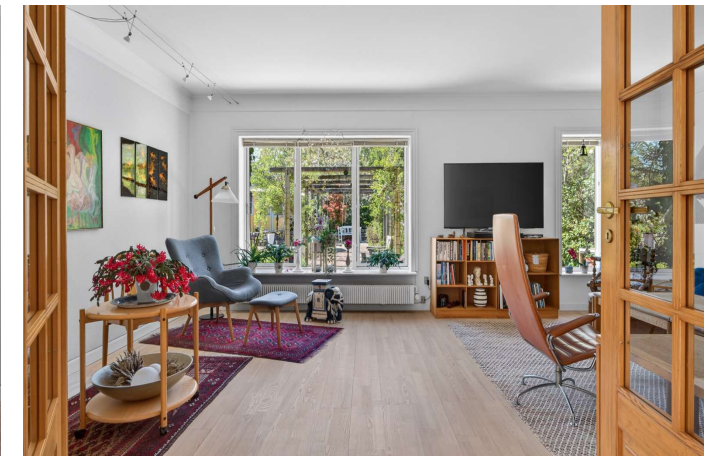
Her får I kort sagt en bolig, hvor plads, funktionalitet og beliggenhed går hånd i hånd.

Et hjem med sjæl, gode rammer og masser af muligheder – og en beliggenhed, der i sig selv er noget, man sjældent støder på.

Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026



Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

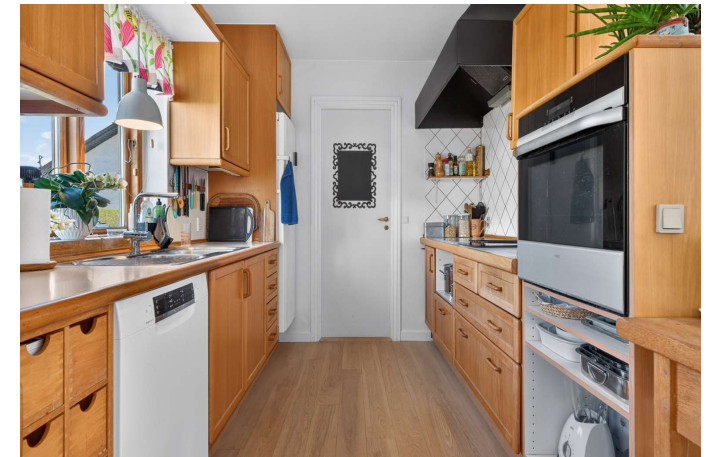
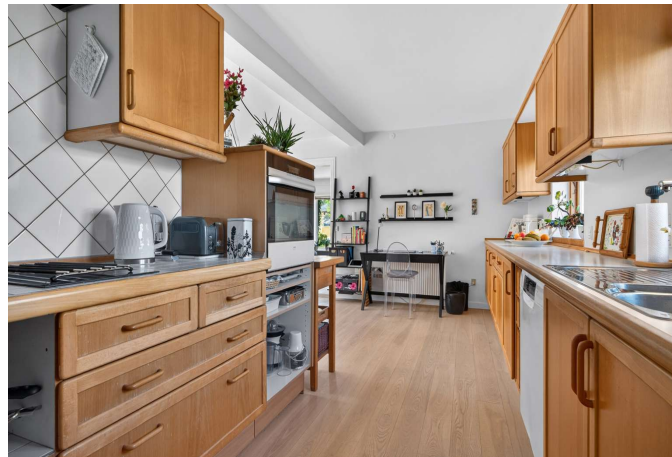
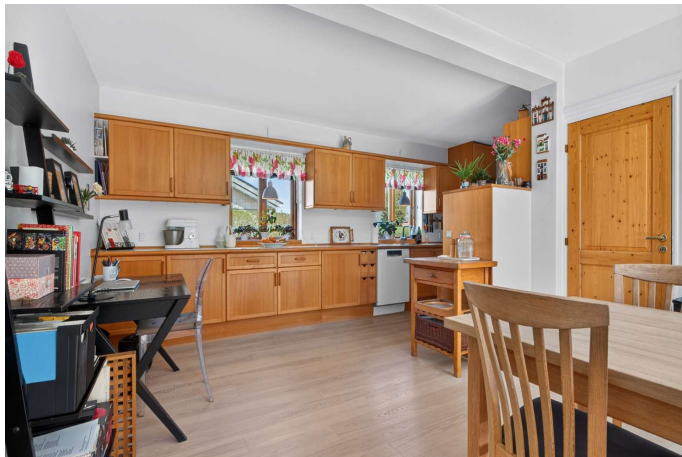
Dato: 11.05.2026



Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

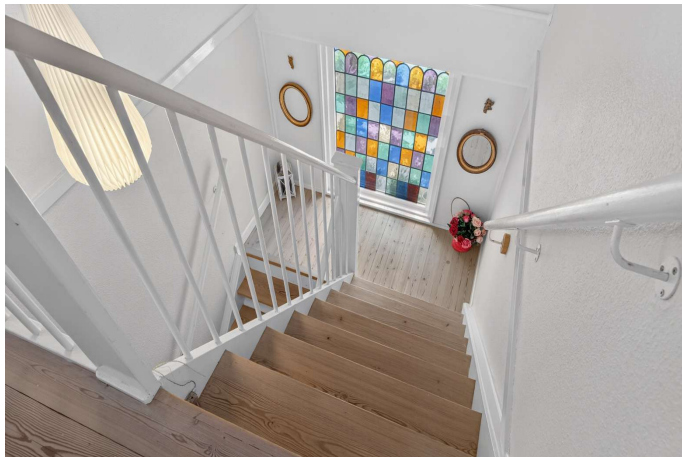
Dato: 11.05.2026



Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

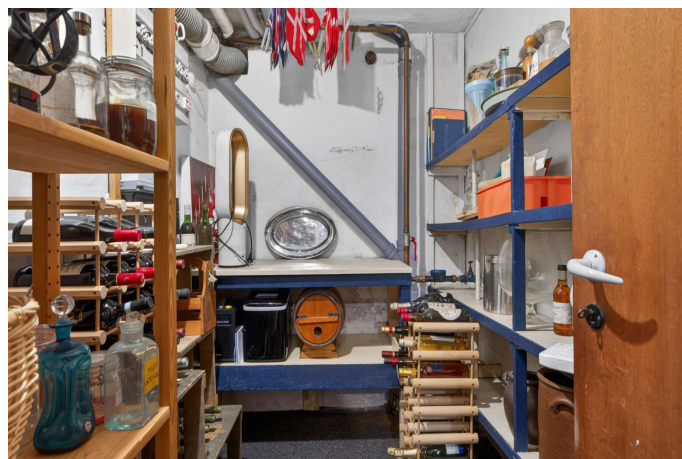
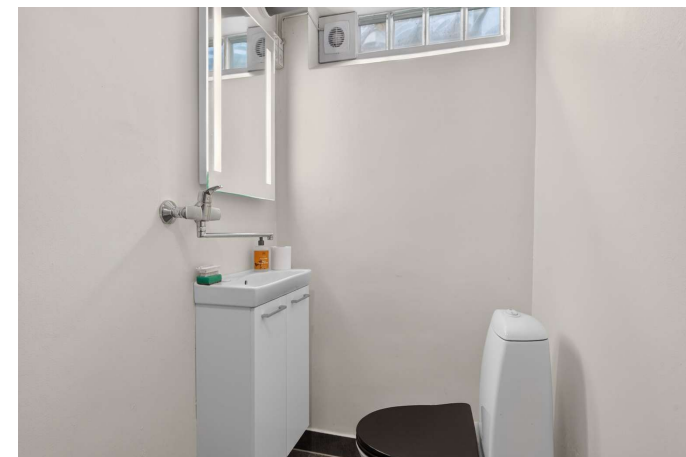
Dato: 11.05.2026



Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026



Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026



Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026



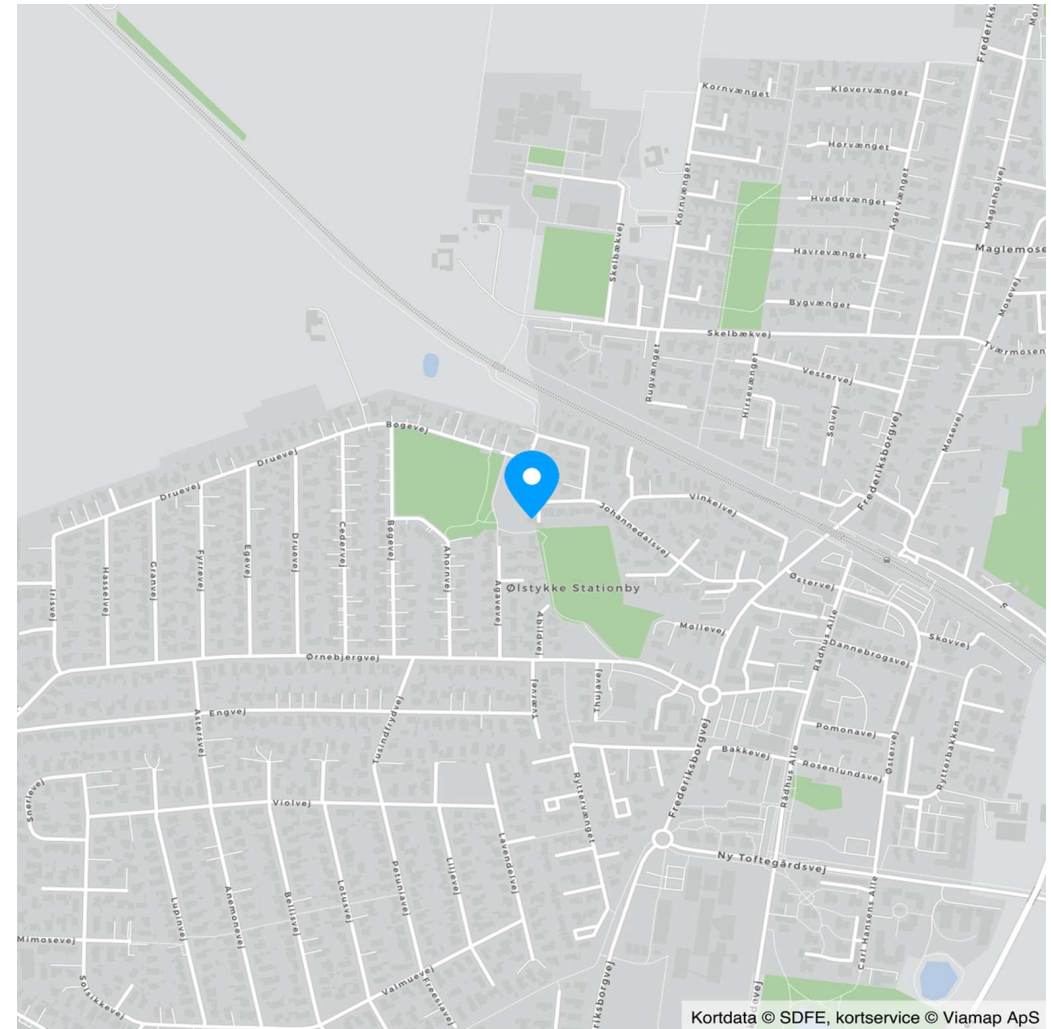
Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
 Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026



Plantegning



Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 7nf Udlejre By, Ølstykke  
BFE-nr.: 2274431  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1965/1983

**Arealer\*\***

Grundareal: 820 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 68 m<sup>2</sup>  
Carport: 43 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.314.000  
Grundværdi: 2.561.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.451.200  
Grundlag for grundskyld: 2.048.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 07.02.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 2: 25.03.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,  
Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan B1-52 - Ølstykke vest

Tilbehør:

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

Emhætte (Speciel, 1983), Kogeplade (VOSS/IKEA, 2013/2017), Ovn (VOSS/Electrolux, 2006, display ustabil og bagerste pære inde i ovnen defekt), Køleskab (Liebherr, 2013-2016), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele, 2020), Tørretumbler (AEG), Fryser (Liebherr, Dybfryser)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.100                                      Forbrug: 34 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.601	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr. 18.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr. 4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr. 80	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening inkl. snerydning og samt vedligehold af veje og vejbrønde	kr. 2.000	I alt	kr.	5.751.984
Husforsikring	kr. 7.648			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 49.359			

#### 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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.224 md. / 374.683 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.008 md. / 300.099 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Johannedalsvej 31, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 32226028  
Ejerudgift/md.: kr. 4.113

Dato: 11.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.000.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Gartnersvinget

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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### **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-/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.

# 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.