



REAL

Østervej 5, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.453	Grund m2	1.179
Byggear	1918	Energimærke	G

Sagsnr. **32225099**

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: Østervej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32225099
Ejerudgift/md.: kr. 3.453

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Østervej 5 – en sjældent udbudt ejendom med en helt særlig beliggenhed og et endnu større potentiale. Her får du muligheden for at realisere boligdrømmen i hjertet af Ølstykke – uanset om du drømmer om at bygge nyt fra bunden eller sætte dit eget præg gennem en omfattende renovering og evt. tilbygning.

Boligen er i dag udlejet, og man skal være indstillet på selv at opsigte lejer, hvis man ønsker at bebo ejendommen efter overtagelse.

Grunden er hele **1.179 m²**, hvilket er en sjældenhed i det centrale Ølstykke. Med en maksimal **bebyggelsesprocent på op til 25 %** og en maksimal bygningshøjde på **8,5 meter**, giver det masser af luft til idéer og muligheder – hvad end du ønsker en moderne ny villa eller at bevare den eksisterende charme og bygge videre på det eksisterende.

Boligen, som den står i dag, er en **1½ plans villa med fuld kælder** og 128 m² registreret boligareal. Huset trænger til en kærlig hånd, men rummer fine muligheder for at blive et hyggeligt hjem med masser af sjæl – og med den rigtige plan kan du skabe noget ganske særligt på denne attraktive adresse.

Beliggenheden taler for sig selv: Du bor midt i Ølstykke – tæt på skole, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport og alt det, hverdagen kræver. Samtidig er du tilbagetrukket på en rolig villavej med masser af privatliv og grønne omgivelser.

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: Østervej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32225099
Ejerudgift/md.: kr. 3.453

Dato: 30.01.2026



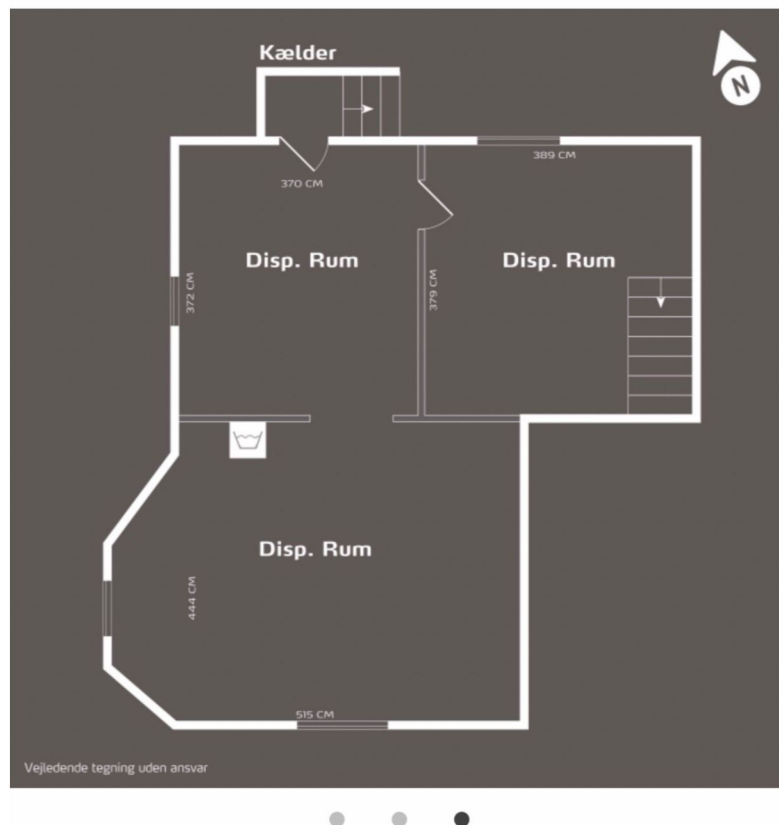
Adresse: Østervej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32225099
Ejerudgift/md.: kr. 3.453

Dato: 30.01.2026

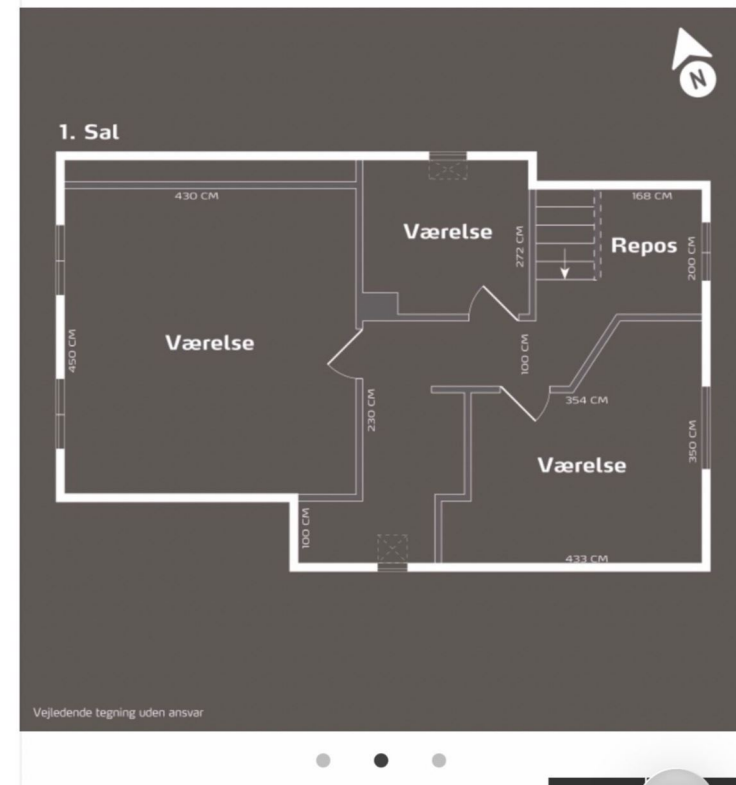
— Plantegninger

Kælder



— Plantegninger

1. sal



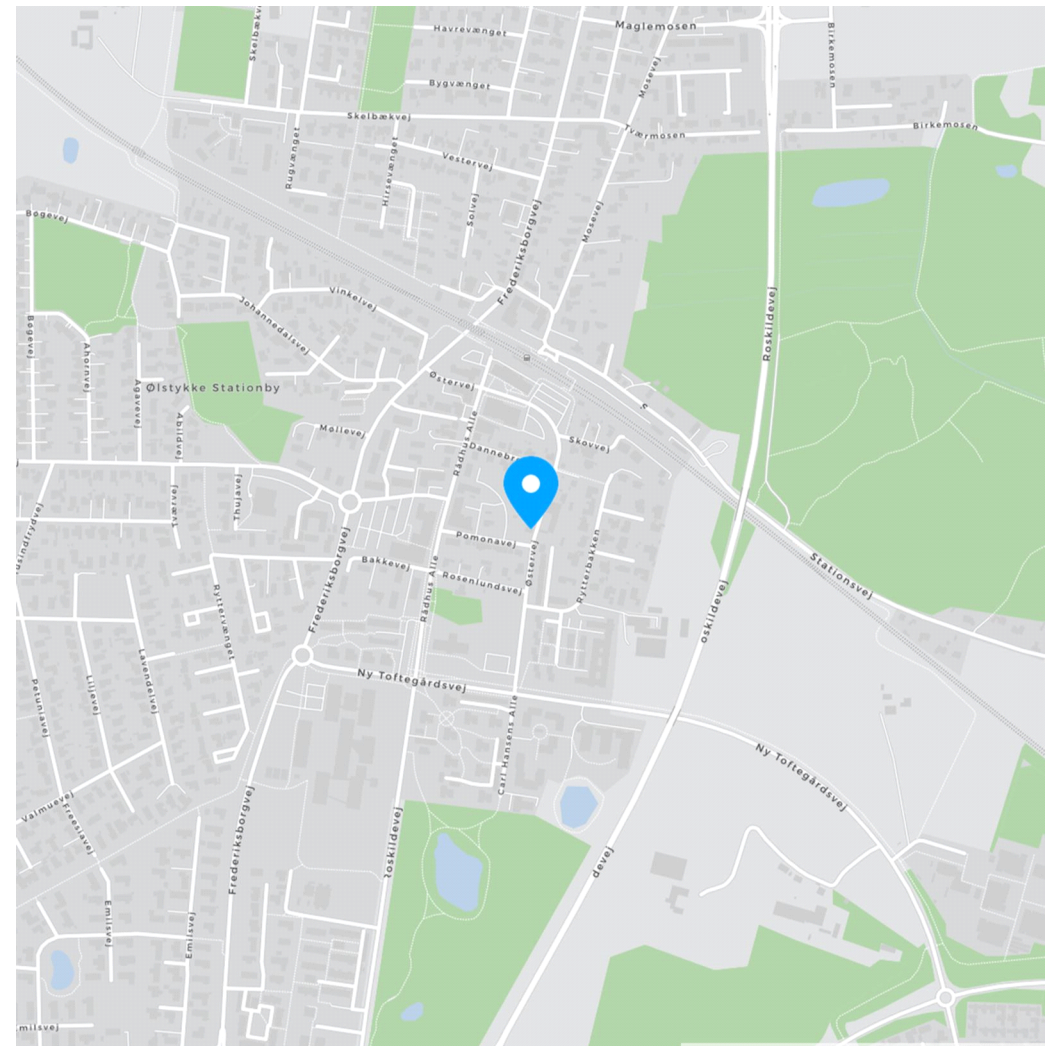
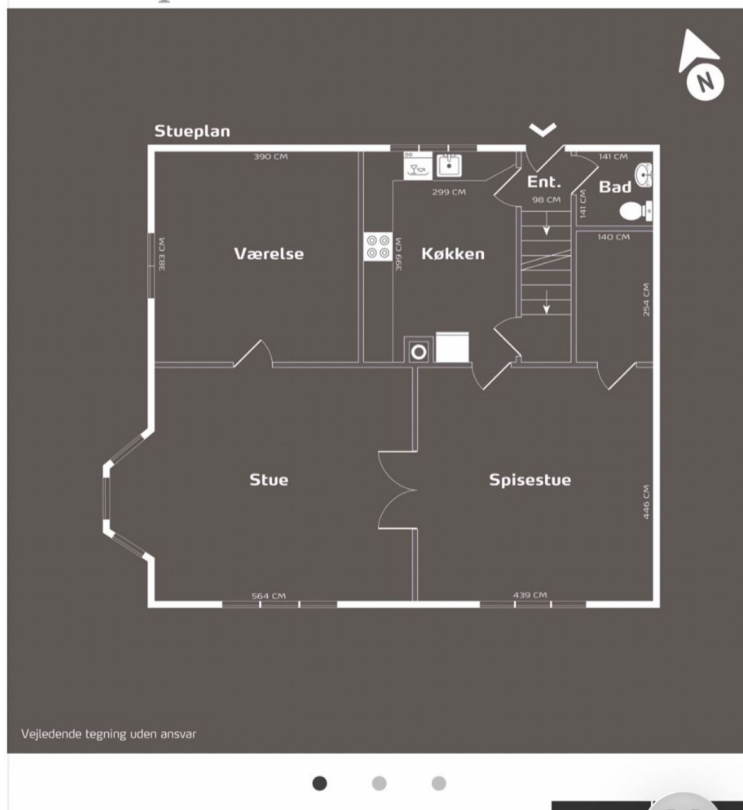
Adresse: Østervej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32225099
Ejerudgift/md.: kr. 3.453

Dato: 30.01.2026

— Plantegninger

Stueplan



Adresse: Østervej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32225099
Ejerudgift/md.: kr. 3.453

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	15 o Udlejre By, Ølstykke m.fl.
BFE-nr.:	9064161
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.390.000 kr.
Grundværdi:	2.597.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.712.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.077.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.179 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	43 m ²
Udhus:	12 m ²
Udhus:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplantillæg til lokalplan 09 - Ølstykke bymidte
Ølstykke Stationsby

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.02.1915 lbnr. 51-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, fredning
Nr. 2 lyst d. 26.02.1974 lbnr. 5100-17 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer, bortset fra de som måtte tilhøre lejer.
Der forefindes ikke liste over hvad der tilhører lejer, da sælger selv har overtaget ejendommen som den er.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østervej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32225099
Ejerudgift/md.: kr. 3.453

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ABCforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke - Dækning og præmien er anslået

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 27.377 Forbrug: 4.331,80 m³
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Idet energimærket er fra 2020, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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 G.

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.

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.



Adresse: Østervej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32225099
Ejerudgift/md.: kr. 3.453

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.831	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	18.283	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.122
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.277	I alt	kr.	2.625.572
Rottebekæmpelse	kr.	51			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

41.442

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 13.724 md./ 164.692 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.256 md./ 135.074 år v/25,00%
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 3,5% 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:

30.01.2026

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: 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: Østervej 5, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32225099
Ejerudgift/md.: kr. 3.453

Dato: 30.01.2026

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:

Køber kan ikke overtage gæld udenfor købesummen, der ikke specifikt er aftalt på forhånd.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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