

Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**234**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**10**
Ejerudgift	**3.712**	Grund m^2	**1.649**
Byggeår/ombygget	**1776/1950**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **32226108**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / www.realmaeglerne.dk/ølstykke

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
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: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026



Plads til livet – både ude og inde

Ejendommen byder på

- Hele 234 m² bolig med masser af plads til den store familie
- To separate indgange og to køkkener med mulighed for flere generationer under samme tag
- Stråtag fra 2008 og ståltag fra 2013
- Luft-til-vand-varmepumpe

Derudover er der

- Hele 1.649 m² grund med plads til haveprojekter, leg og udeliv
- Landlig beliggenhed med luft omkring ejendommen og god afstand til naboerne
- Kort afstand til både Ølstykke og Slangerup med indkøb, S-tog og fritidsaktiviteter
- Spændende anvendelsesmuligheder – ejendommen har tidligere været brugt som uddannelsessted i forbindelse med yoga

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026

Plads til livet – både ude og inde

På Sperrestrupvej 46 venter en ejendom for jer, der drømmer om plads, frihed og muligheden for at skabe noget helt særligt. Her får I hele 234 m² bolig på en stor grund på 1.649 m², og selvom huset trænger til en kærlig hånd, er flere af de store og bekostelige poster allerede på plads.

Ejendommen har blandt andet stråtag fra 2008, ståltag fra 2013 og luft-til-vand-varmepumpe. Det giver et stærkt udgangspunkt for jer, der gerne vil bruge kræfterne på at sætte jeres eget præg på boligen frem for nødvendigvis at begynde helt fra bunden.

Indenfor er der mildt sagt god plads. De 234 m² er indrettet med to separate indgange og to køkkener, hvilket åbner for flere spændende måder at bruge huset på. Det kan være oplagt til den store familie, til flere generationer under samme tag eller til jer, der ønsker en bolig med mulighed for både privatliv og fællesskab. Tidligere har ejendommen blandt andet været anvendt som uddannelsessted i forbindelse med yoga, hvilket også fortæller noget om de mange muligheder, som de rummelige rammer giver.

Udenfor fortsætter pladsen. Den 1.649 m² store grund kan som udgangspunkt ikke udstykkes, men til gengæld får I masser af plads til at skabe jeres helt egen oase. Her kan der være bålsted, drivhus, køkkenhave, trampolin, legeredskaber, store græsarealer eller lange sommeraftener med familie og venner. Det er kun fantasien, der sætter grænsen.

Beliggenheden giver samtidig den frihed, som mange forbinder med livet på landet. Her er luft omkring jer og god afstand til naboerne, men uden at I behøver give afkald på hverdagens bekvemmeligheder. Både Ølstykke og Slangerup ligger inden for kort afstand, og dermed er der nem adgang til blandt andet S-tog, indkøb, skole, fritidsaktiviteter og dagligdagens øvrige behov.

Samtidig får naturen lov til at fylde. Området omkring ejendommen inviterer til ture i det fri, skovoplevelser og en hverdag med mere ro og færre tætte naboer.

Her køber I ikke en færdigpoleret bolig, hvor alt allerede er bestemt. I køber rammerne og mulighederne for selv at skabe det hjem, I ønsker. Og med masser af plads både ude og inde er der rum til store armbevægelser, familieliv, hobbyer og nye idéer.

Drømmer I om frihed, plads til livet og en ejendom, hvor jeres egne planer kan få lov til at forme fremtiden, så venter der her en spændende mulighed – klar til nye ejere og kærlige hænder.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026



EntrÃ©



Gang



VÃ¦relse



VÃ¦relse



KÃ¸kken alrum



VÃ¦relse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026



KÃ¸kken alrum



KÃ¸kken alrum



BadevÃ¦relse



VÃ¦relse



KÃ¸kken alrum



VÃ¦relse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026



VÃ¦relse



VÃ¦relse



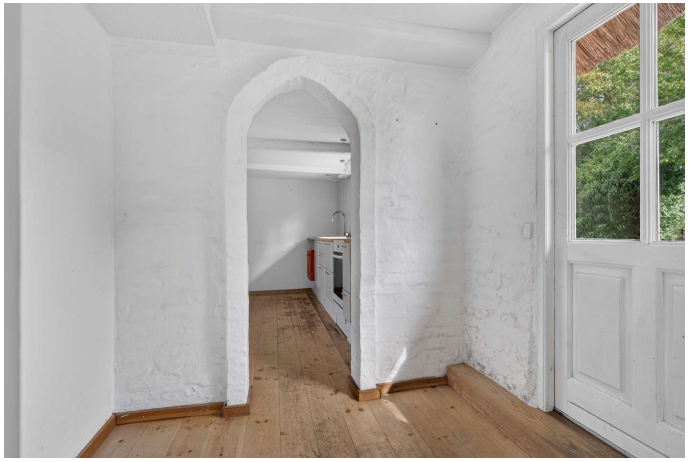
BadevÃ¦relse



KÃ¸kken



KÃ¸kken



EntrÃ©

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026



VÃ¦relse



VÃ¦relse



Gang



Gang



VÃ¦relse



VÃ¦relse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026



Udsigt



VÃ¦relse



Have



Have



Facade



Facade

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026



Facade



Facade



Facade



Udenomsarealer



Udenomsarealer



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

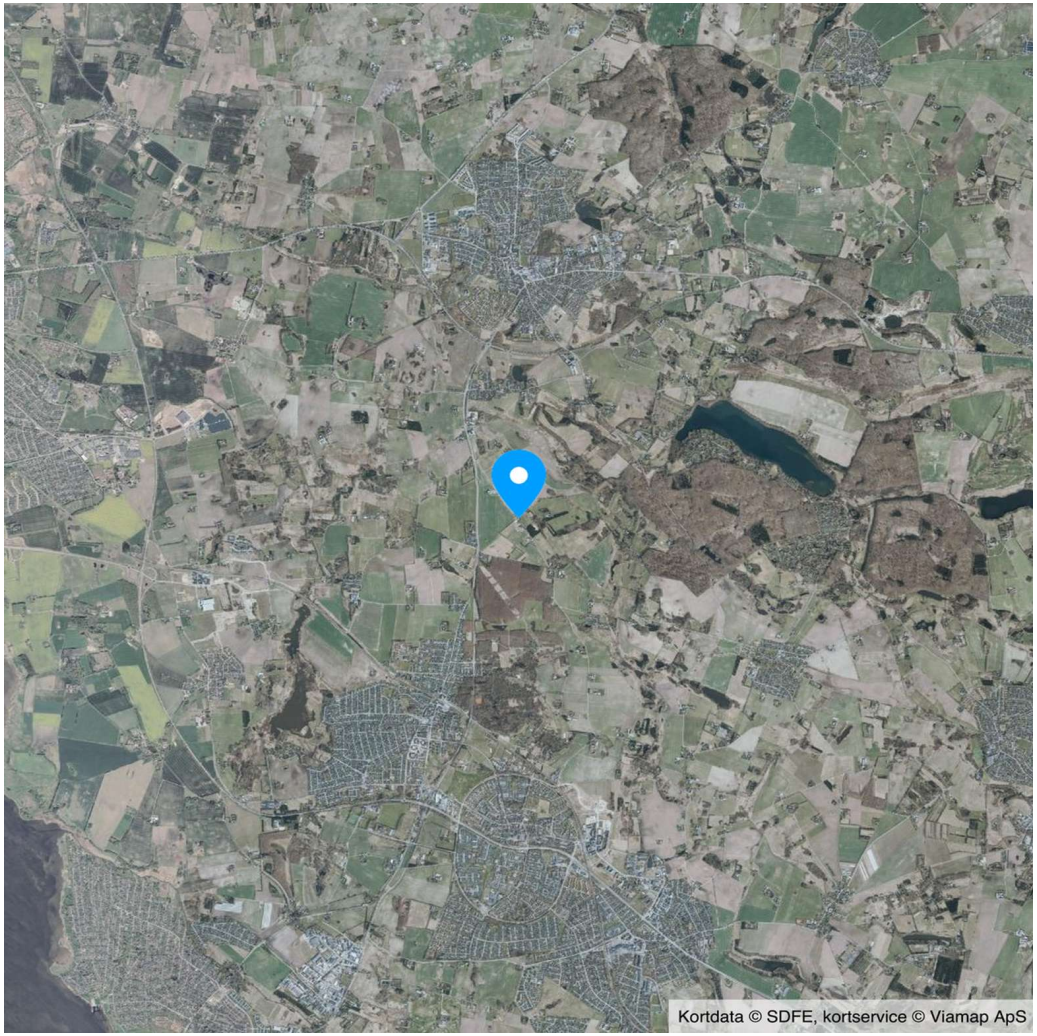
Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	1h Sperrestrup By, Jørlunde
BFE-nr.:	2247710
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1776/1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.777.000
Grundværdi:	2.685.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.021.600
Grundlag for grundskyld:	2.148.000

Arealer**

Grundareal:	1.649 m^2
Boligareal i alt:	234 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	17 m^2
Udhus:	8 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. : Invalid date -
- Nr. 1: 09.12.1852 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 31.08.1973 - Dok om fredning. Vedr. 13H (Akt: 15_FF_21)
- Nr. 3: 04.09.1973 - Dok om fredning
- Nr. 4: 15.12.2015 - Deklaration om spildevandsledning

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer og løsøre, medfølger som beset og uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ensure Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 36.900 Forbrug: 28.314 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft/vand varmepumpe - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Servitut lydt d. 15.12.2015
Servitutten omhandler spildevandsledning og kloakforsyningsanlægget, og der henvises i den forbindelse til servitutten for bestemmelse/regulering heraf.

Fredet område
Ejendommen er beliggende i et fredet område jf. servitut lyst d. 31.08.1973 samt d. 04.09.1973.

Ejendom beliggende inden for skovbyggelinje
Køber er gjort bekendt med, at jf. ejendomsdatarapporten, er ejendommen beliggende inden for skovbyggelinje. For ydeligere information, kan der henvises til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljøs hjemmeside: https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturen-i-danmark/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer/skovbyggelinjen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 32226108
Ejerudgift/md.: kr. 3.712

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.410
Grundskyld	kr.	18.902
Renovation - Anslået	kr.	4.277
Rottebekæmpelse - kommunebidrag - Anslået	kr.	78
Husforsikring	kr.	5.882
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.550

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.527.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.621 md. / 235.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.717 md. / 188.608 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Sperrestrupvej 46, 3650 Ølstykke Kontantpris: kr. 3.495.000	Sagsnr.: 32226108 Ejerudgift/md.: kr. 3.712	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 257.000 Nr. 6: hovedstol kr. 1.792.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.