

REAL



Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	3.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.667	Grund m ²	971
Byggeår/ombygget	1967/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **32226081**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026



Stor familievilla med 195 m² bolig

Villaen tilbyder

- 195 m² bolig med masser af plads
- 6 soveværelser og 2 badeværelser
- Køkken fra 2016 med mulighed for køkken/alrum
- Stor tv-stue med udgang til sydvendt terrasse
- 40 m² høj og brugbar kælder

Derudover får I

- Sydvendt fliseterrasse og solrig have
- Garage med strøm og mulighed for ellader
- Overdækket baggård med potentiale til udekøkken
- Skur og gode opbevaringsmuligheder
- Central beliggenhed tæt på S-tog, indkøb, skole og bager

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: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026

Sydvendt terrasse, rummelig planløsning og central beliggenhed

hobbyer.

Velkommen til Ørnebjergvej 14 – en af de større villaer i området og et oplagt valg for familien, der ønsker god plads, mange anvendelsesmuligheder og en hverdag, hvor det meste kan klares til fods.

Her får I hele 195 m² bolig med en planløsning, der rummer både 6 soveværelser, 2 badeværelser, bryggers, køkken, spise-stue og en hyggelig tv-stue med direkte udgang til den sydvendte terrasse. Det gør boligen ideel til den store familie, familien med mange gæster eller jer, der har brug for plads til hjemmekontor, hobby og overnattende familie.

Boligen byder på en fleksibel indretning, hvor der samtidig er gode muligheder for at tænke nyt. Køkkenet er fra 2016 og ligger oplagt placeret i forhold til spiseafdelingen, hvis man ønsker at skabe et større og mere åbent køkken/alrum. Ejendommens størrelse og opbygning gør den også velegnet for jer, der ønsker at tilpasse planløsningen over tid – og her er gode rammer for at skabe præcis det hjem, der passer til jeres behov.

Fra entréen ledes I videre til en fordelingsgang med adgang til badeværelse med gulvvarme og bruseniche, tre gode soveværelser samt et stort forældresoveværelse. Herudover får I et praktisk bryggers med udgang til den overdækkede del af baggården, samt endnu et stort badeværelse med både brus og kar.

Mod boligens opholdsafdeling finder I køkkenet, spiseafdelingen og de sidste to værelser, inden I kommer videre til tv-stuen. Herfra er der udgang til den store sydvendte fliseterrasse, hvor solen kan nydes, og hvor der er god plads til både havemøbler, grill og hyggelige stunder med familien.

Fra stuen er der nedgang til en høj og god kælder på 40 m². Kælderen er et oplagt ekstra rum til eksempelvis hjemmekontor, træningsrum, hobby eller opbevaring – og på de varme sommerdage kan den kølige temperatur blive et ekstra plus.

Udenfor fortsætter mulighederne. Den sydvendte solrige fliseterrasse giver plads til grillhygge eller solbadning, og ad en forhøjning op i haven er der plads til trampolin, leg og eventuelt egen køkkenhave. På bagsiden af huset er der adgang fra bryggerset til overdækning og en flisebelagt gård, som er oplagt til udekøkken, langbord og samvær. Her er der samtidig gode opbevaringsmuligheder i skur, samt garage med strøm og mulighed for etablering af el-lader.

Beliggenheden er super central i Ølstykke med kort afstand til indkøb, S-tog med direkte forbindelse til København, skoler, børnehaver, den populære lokale bager, apotek, træningsfaciliteter og meget mere. Området står desuden til at blive udvidet med endnu en dagligvarebutik, hvilket kun understreger den praktiske og attraktive placering.

Ørnebjergvej 14 er kort sagt en bolig for jer, der ønsker masser af plads, en fleksibel planløsning og en central beliggenhed – et hjem med rammerne til mange gode år med familieliv, gæster og

Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

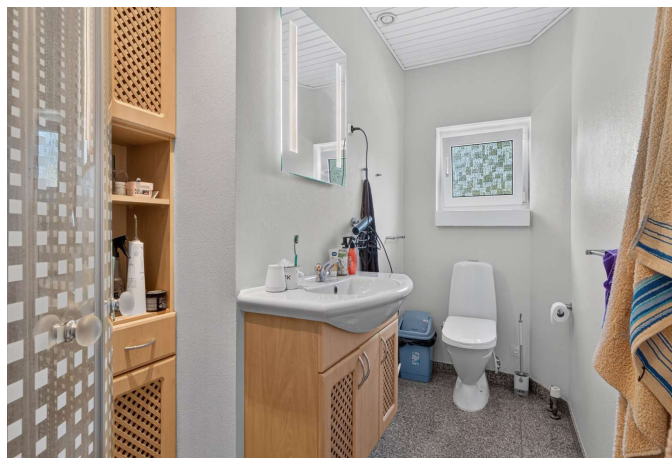
Dato: 12.07.2026



Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

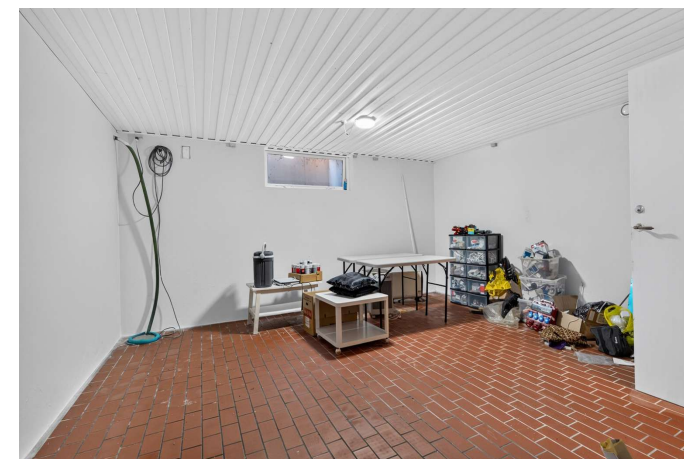
Dato: 12.07.2026



Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

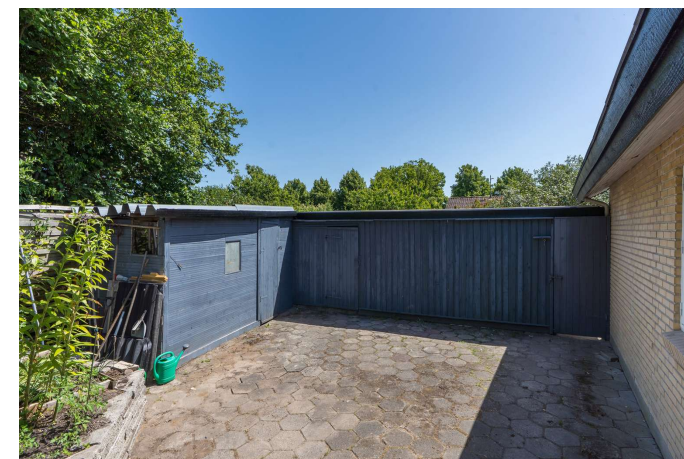
Dato: 12.07.2026



Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026



Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026

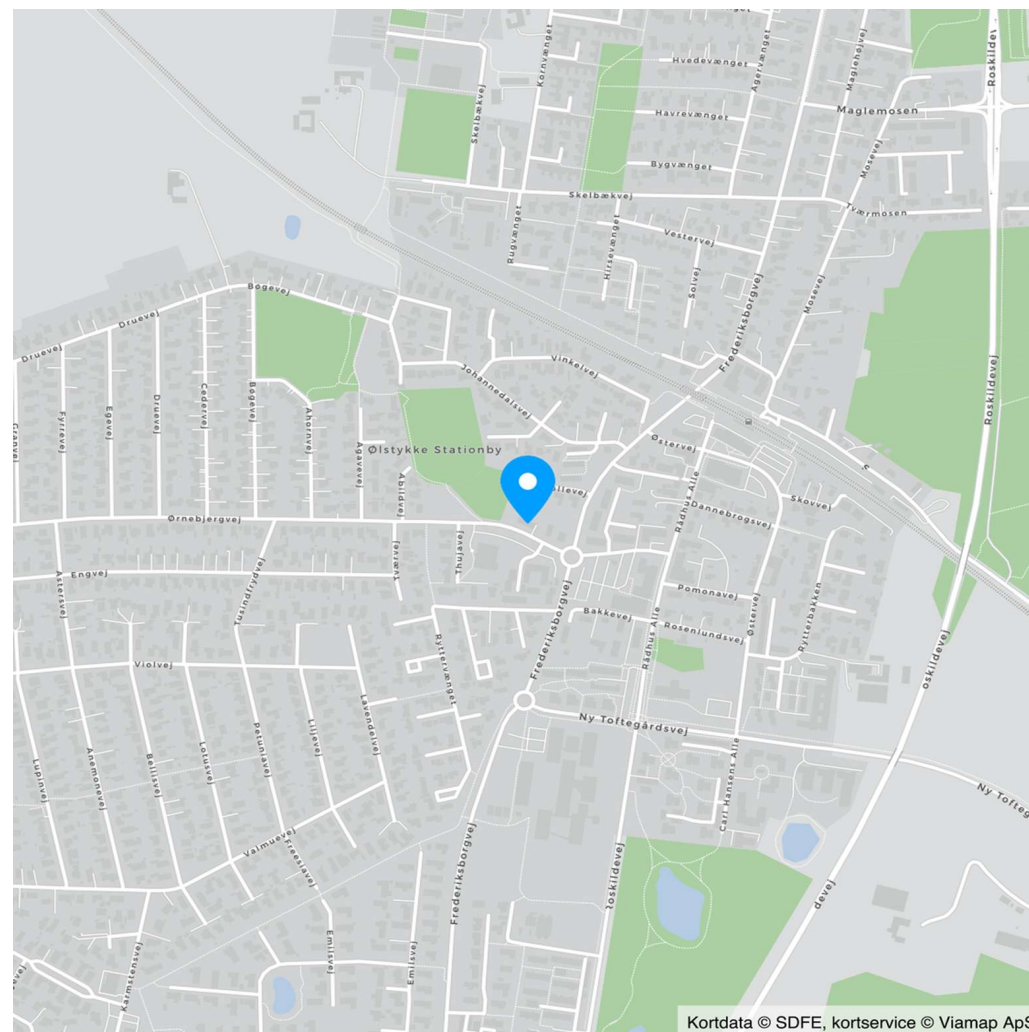


Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026



Plantegning





Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 7xm Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.: 2274671
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1967/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.053.000
Grundværdi: 2.391.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.242.400
Grundlag for grundskyld: 1.912.800

Arealer**

Grundareal: 971 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 40 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 6 m²

** 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. 1: 17.05.1943 - Dok om fredning
- Nr. 2: 10.02.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, forbud mod udstykning mv
- Nr. 3: 22.09.1966 - Dok om bebyggelse
- Nr. 4: 03.01.1967 - Dok om forbud mod skiltning samt ang. bygn. udseen-de

Planer

Kommuneplan B1-52 - Ølstykke vest

Tilbehør:

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

Afventer liste fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15 Forbrug: 2 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation anslået
Rottebekæmpelse - kommunebidrag - anslået
Grundejerforening anslået
Husforsikring anslået

kr. 16.536
kr. 16.833
kr. 4.100
kr. 80
kr. 450
kr. 6.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået
I alt

kr. 3.695.000
kr. 24.050
kr. 10.749
kr. 10.000
kr. 3.739.799

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 43.999

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.159 md. / 241.907 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.144 md. / 193.734 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: 09.07.2026

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: Ørnebjergvej 14, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32226081
Ejerudgift/md.: kr. 3.667

Dato: 12.07.2026

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. 6: hovedstol kr. 2.167.000
Nr. 7: hovedstol kr. 174.000
Nr. 8: hovedstol kr. 13.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. 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 fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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[®]

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.