



REAL

Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
3.695.000
3.237
1967

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

108
4
971
C

Sagsnr. **32225100**

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: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder:

1. Løbende renoveret villa siden 2016 – moderne, lys og indflytningsklar
2. Fuld gulvvarme i hele boligen, nyere vinduer og tag **uden asbest**
3. Stort køkkenalrum med køkken-ø, åben forbindelse til stue og udgang til terrasse
4. To flotte badeværelser, praktisk bryggers og to gode værelser

Derudover får I:

1. Stor sydvendt grund på **971 m²** med udsigt og mulighed for udbygning
2. Hævet træterrasse til lange sommeraftener med solnedgang
3. Stor garage med strøm og egen eltavle – ideel som værksted eller hobbyrum
4. Central og højtliggende beliggenhed tæt på skole, indkøb, legepladser og S-tog

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: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025

Velkommen til en perle af et hjem, hvor komfort, modernisering og beliggenhed går hånd i hånd. Her på den højtliggende grund får I både en rolig hverdag og et hjem, der siden 2016 er blevet løbende opdateret med blik for kvalitet, funktionalitet og fremtidige muligheder.

Villaen fremstår indflytningsklar og byder på luksus i hverdagen – her får I **gulvvarme i hele boligen, nyere vinduer**, og ikke mindst et **tag uden asbest**, så I kan flytte ind uden bekymringer om de store poster.

Indenfor mødes I af et praktisk bryggers, der fungerer som hverdagens indgang – perfekt til flyverdragter, sko og tasker. Herfra træder I ind i hjemmets hjerte: det store køkkenalrum, hvor familiens samvær står i centrum. Køkkenet er indrettet med god bordplads, rigelig opbevaring og en stor køkkenø, der samler både madlavning, lektier og småkagebagning på tværs af generationer.

Den rummelige stue giver plads til både spiseområde og sofahjørne – og med de store vinduespartier samt udgang direkte ud til terrassen, smelter ude og inde naturligt sammen i sommermånederne. Herfra får I en fantastisk udsigt over haven og det højtliggende terræn, der giver et luftigt og lyst udtryk i hele boligen.

Langs fordelingsgangen finder I tre gode værelser, ideelle til børn, gæster eller kontor – samt to moderne badeværelser, så morgenrutinen glider problemfrit.

Udenfor venter en enorm sydvendt have på hele 971 m², hvor grunden falder let mod nabolaget og skaber en helt særlig fornemmelse af udsigt og luft. Her får I plads til både leg, afslapning og drømme – og med grundens størrelse ligger der en åben mulighed for at bygge ud eller tilføje ekstra funktioner i fremtiden.

På den store træterrasse, der hæver sig over terrænet, kan I nyde sommeraftener med røde solnedgange, grill og godt selskab. Derudover får I en stor garage med strøm og egen eltavle – oplagt som værksted, hobbyrum eller ekstra opbevaring.

Beliggenheden er central og attraktiv: tæt på skole, indkøb, legepladser og S-tog – alt sammen i trygge, børnevenlige omgivelser. Her får I et hjem, hvor hverdagens praktiske behov og familiens drømme går hånd i hånd.

Tusindfrydvej 3 er for jer, der vil have et solidt, moderne og velholdt hjem – med plads til både familieliv, fremtidige planer og nydelsen af en stor, solrig have midt i Ølstykke.

Adresse: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Bryggers

Adresse: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025



Køkken



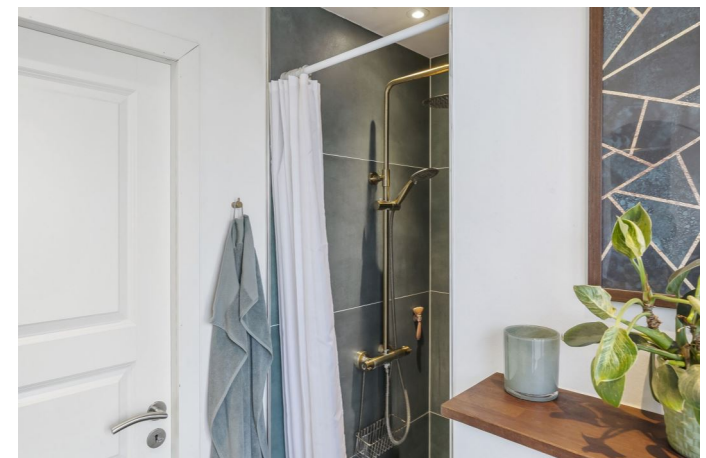
Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025



Værelse



Værelse



Facade



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025



Have



Have



Have



Facade



Garage

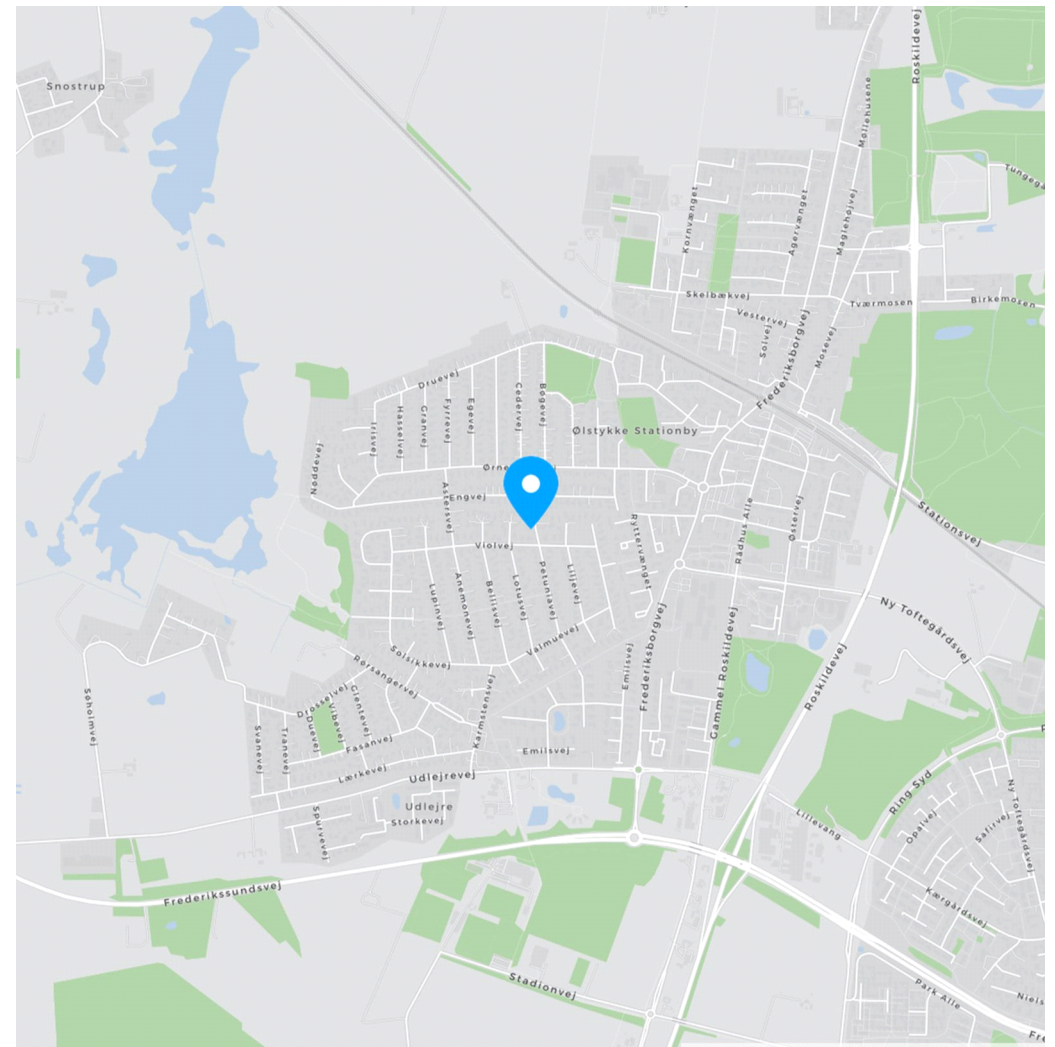
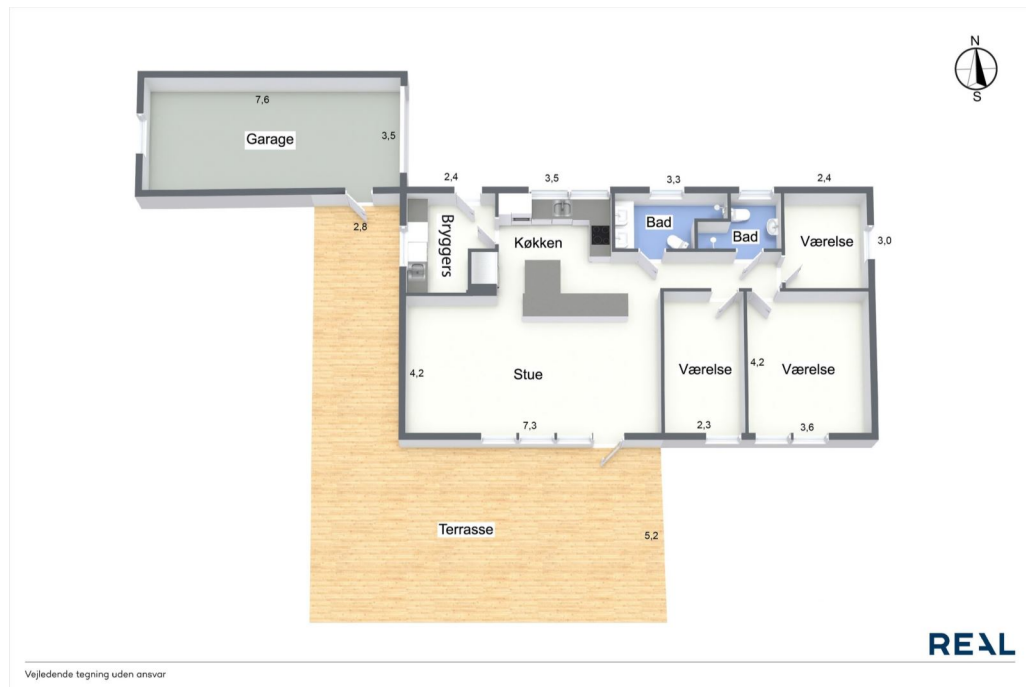


Terrasse

Adresse: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025





Adresse: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	2 qa Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	2273966
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1967

Arealer*

Grundareal:	971 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Udhus:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ølstykke vest v03

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.03.1962 lbnr. 3023-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 17_J-I_321

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.399.000 kr.
Grundværdi:	2.239.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.919.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.791.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Keramisk elkogeplade, Indbygningsovn(Bosch), Køle/Fryseskab(Samsung), Opvaskemaskine(AEG),
Vaskemaskine(Whirlpool), Tørretumbler(Wasco)

Skabe i soveværelset medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Forsikring - GF Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 1.315,50 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C.



Adresse: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.788	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	15.763	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.030
Husforsikring	kr.	6.302	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	6.483	I alt	kr.	3.727.080
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.	112			
Ejerudgift i alt 1 år		38.847			

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 19.436 md./ 233.227 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.718 md./ 188.617 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 3 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: 19.10.2025
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: 1/2 - 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: Tusindfrydvej 3, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 32225100
Ejerudgift/md.: kr. 3.237

Dato: 20.10.2025

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:

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Karmstengård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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 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.

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