

Møllevej 4, 3650 Ølstykke

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**130**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.396**	Grund m^2	**1.248**
Byggeår	**1907**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **32226033**

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: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026



Stor familievilla med 130 m² bolig, 80 m² kælder, anneks og skøn have

Huset byder på

- 130 m² bolig plus 80 m² kælder
- 3 soveværelser og gode opholdsrum
- Køkken fra 2024 og bad moderniseret i 2023
- Luft/vand varmepumpe og gulvvarme flere steder

Derudover får du

- Udhus med toilet og bad
- Stor garage på 43 m²
- Dejlig have med plads til leg og udeliv
- Central beliggenhed tæt på S-tog, skole og indkøb

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: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026

Stor familievilla med 130 m² bolig, 80 m² kælder, anneks og skøn have

Velkommen til Møllevej 4 – en gedigen og rummelig villa med masser af plads, mange anvendelsesmuligheder og en særdeles central beliggenhed i Ølstykke. Her får I en bolig, der passer perfekt til familien, som ønsker god plads både inde og ude, og som samtidig gerne vil bo i gåafstand til hverdagens vigtigste behov.

Ejendommen er oprindeligt fra 1907 og ligger i den gamle del af Ølstykke, hvor stationsbyen gennem tiden er vokset op omkring området. Netop derfor får I her en beliggenhed, hvor det meste kan klares til fods – S-tog, den lokale bager, indkøb, skole og børnehaver ligger alt sammen inden for kort afstand.

Boligen rummer 130 m² bolig fordelt på stueplan og 1. sal, og dertil kommer hele 80 m² kælder. Som en ekstra bonus får I et udhus med toilet og bad, som er oplagt til kontor, gæsteværelse, hobbyrum eller teenageren, der ønsker lidt mere privatliv. Hertil kommer en stor garage på 43 m², hvor der er rig mulighed for værksted, opbevaring eller hobbyprojekter.

I stueetagen mærkes husets oprindelige karakter blandt andet i den gode loftshøjde, som giver rummene en behagelig fornemmelse. Her er entré/fordelingsgang, køkken fra 2024 i åben forbindelse med spiseplads samt en stor stue med dejligt lysindfald fra de store vinduer. Fra køkkenet er der kig til haven, så man let kan følge med i børnenes leg og kalde familien sammen, når maden er klar. Badeværelset i stueplan er moderniseret i 2023.

På 1. sal er der indrettet med repos, to soveværelser samt et større forældresoveværelse. Det giver en god og klassisk fordeling, hvor familien kan samles i stueplan og trække sig tilbage på førstesalen.

Kælderen er virkelig mulighedernes land. Med sine 80 m² har den tidligere været anvendt til blandt andet gildesal, træningsrum og teenageafdeling, men den kan indrettes præcis efter jeres behov. Her er også bryggersfunktion, hvilket gør kælderen praktisk i hverdagen.

Huset er løbende opdateret med blandt andet luft/vand varmepumpe, vinduer fra 2014 og 2020 samt gulve fra 2018. Opvarmningen sker primært via radiatorer, men der er også gulvvarme i køkken, begge badeværelser og stue.

Udenfor venter en stor og dejlig have, som giver familien masser af plads at boltre sig på. Her er der plads til både boldbane, bålsted, terrasse, drivhus, højbede og leg – uden at man behøver vælge det ene frem for det andet. Det er en have, hvor både børn og voksne kan få glæde af udelivet året rundt.

Møllevej 4 er kort sagt en bolig for familien, der ønsker plads, muligheder og en central hverdag. Her får I ikke bare en villa, men et hjem med mange zoner, masser af anvendelige kvadratmeter og en have, der kan danne rammen om både hverdagsliv, gæster og gode minder i mange år frem.

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

Adresse: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026









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: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026








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

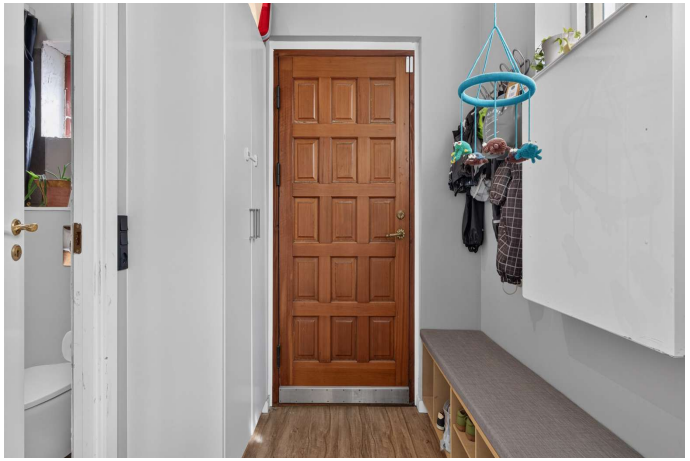
Adresse: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

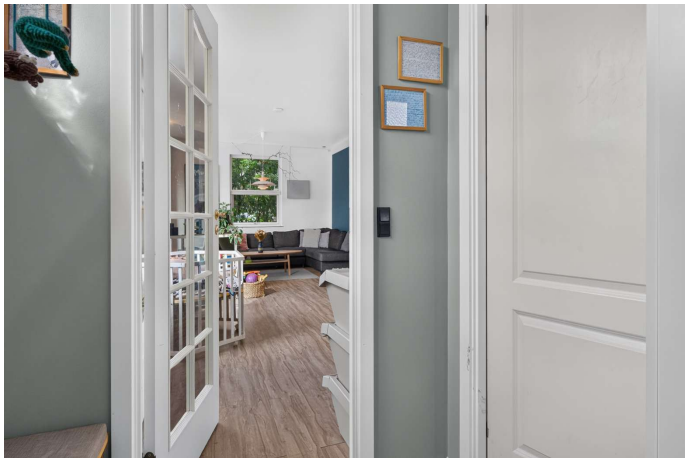
RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026













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

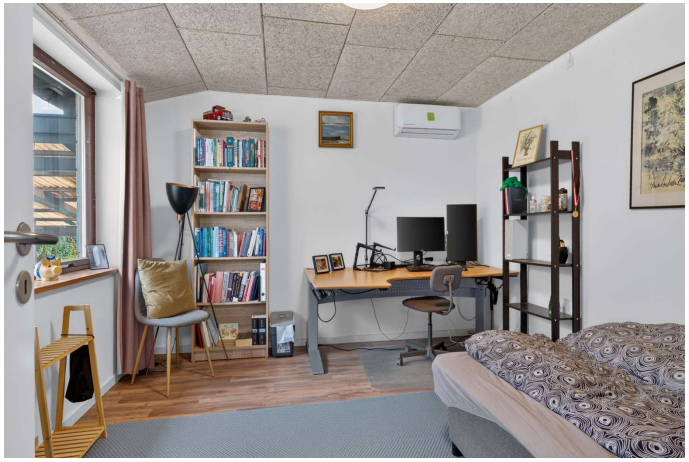
Adresse: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026





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: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

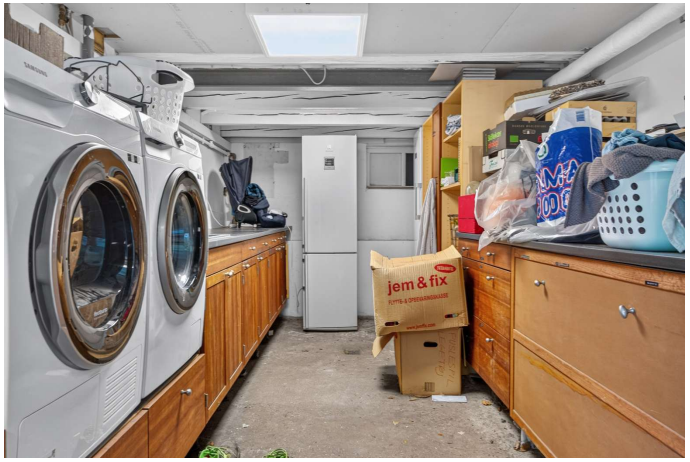
Dato: 04.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

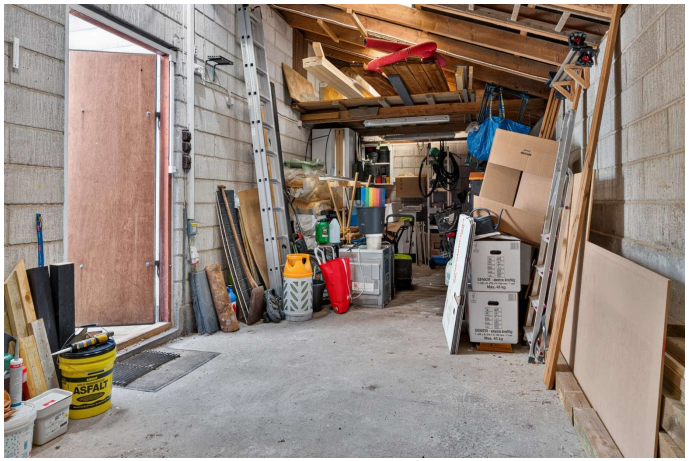
RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

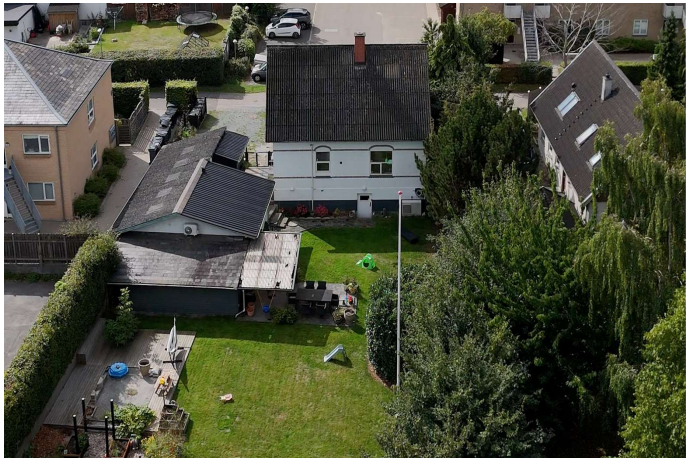
Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026









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

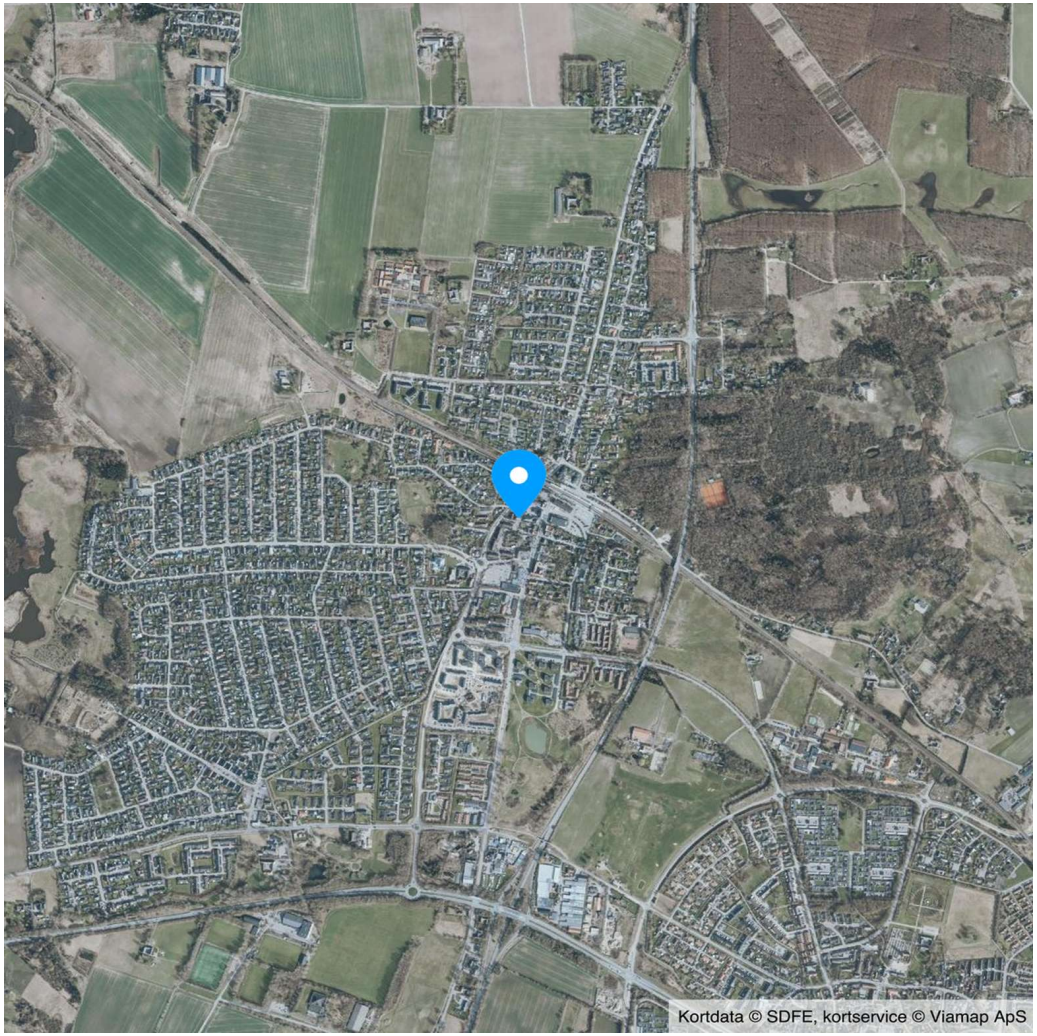
Adresse: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026



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: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	7am Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	2274119
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.727.000
Grundværdi:	2.337.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.181.600
Grundlag for grundskyld:	1.869.600

Arealer**

Grundareal:	1.248 m²
- heraf vej	204 m²
Boligareal i alt:	130 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	80 m²
Garage:	43 m²
Udhus:	24 m²
Udhus:	39 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
Ingen

Planer
Kommuneplan - B4-7 - Tjørnehøj Vænge
Kommuneplan B4-7 - Tjørnehøj Vænge
Lokalplan 09 tillæg - 2017 - Lokalplantillæg til lokalplan 09 - Ølstykke by-midte
Lokalplan 09-2011 - Ølstykke Stationsby

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

Ovn (AEG), Kogeplade (AEG - induktion), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Samsung), Fryser (Beko), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

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: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.300 Forbrug: 10.527 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft/vand varmepumpe - Varmepumpe
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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
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 forurenet.

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.

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: Møllevej 4, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 32226033
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.126
Grundskyld	kr.	16.452
Renovation	kr.	4.277
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr.	67
Husforsikring	kr.	8.831
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.753

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	4.541.917

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.210 md. / 302.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.195 md. / 242.339 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: Møllevej 4, 3650 Ølstykke Kontantpris: kr. 4.495.000	Sagsnr.: 32226033 Ejerudgift/md.: kr. 3.396	Dato: 04.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 3.201.000 Nr. 2: hovedstol kr. 598.200 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.