

REAL



Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	104
Kontant	3.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.672	Grund m ²	801
Byggeår	1988	Energimærke	C

Sagsnr. **3226045**

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: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026



Velholdt familievilla med solidt udgangspunkt

Ejendommen tilbyder

1. Velholdt villa fra 1988 i original stand
2. 104 kvm bolig med fleksibel planløsning
3. To badeværelser – praktisk i en travl familiehverdag
4. Solidt murstensbyggeri og tag med betontagsten
5. 801 kvm grund med mulighed for fremtidigt potentiale

Derudover

1. Mulighed for at skabe køkken-alrum eller ændre indretningen
2. Sydvestvendt have med terrasse, æbletræer og kirsebærtræ
3. Familievenligt område med rolige veje og gode stisystemer
4. Tunneller under vejene til tryk færdsel i nærområdet
5. Tæt på skole, daginstitutioner, legepladser, S-tog 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

Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026

Sydvestvendt have og masser af potentiale

På Gjelstensåsen 83 i Ølstykke finder I en velholdt villa fra 1988, der står i original, men pæn og ordentlig stand. Her får I et oplagt hjem til familien, der gerne vil sætte sit eget præg på boligen – uden nødvendigvis at skulle gøre det hele på én gang.

Boligen rummer 104 veldisponerede kvadratmeter og har en planløsning, der er nem at arbejde videre med. Her er mulighed for at modernisere de eksisterende rammer, åbne op og skabe et køkken-alrum eller på sigt undersøge mulighederne for at bygge til, hvis familien får brug for mere plads. Grunden er på 801 kvm, og efter det oplyste giver kommuneplanen mulighed for op til 30 % bebyggelse.

I dag byder boligen på entré med bryggersfunktion, køkken med spiseplads, fordelingsgang, en lys og rummelig stue med udgang til fliseterrassen, soveværelse med skabe og eget badeværelse med brus, et ekstra værelse samt endnu et badeværelse. I stuen er der desuden mulighed for at indrette et ekstra værelse, kontor eller hobbyrum, hvis behovet opstår.

En af ejendommens store kvaliteter er dens solide udgangspunkt. Hvor mange boliger i Ølstykke er opført i slutningen af 1960'erne, får I her en villa fra 1988 opført i mursten og med betontagsten – en robust og langtidsholdbar skal, som danner et godt fundament for fremtidig modernisering.

Beliggenheden er attraktiv i det populære og familievenlige Gjelstensåsen. Området er præget af pæne omgivelser, rolige veje og gode stisystemer, hvor tunneller under vejene gør det nemt og trygt at komme rundt til skoler, daginstitutioner, legepladser og fritidsaktiviteter. Samtidig er der nem adgang til både Egedal Station og Stenløse Station, hvor I finder S-tog og gode indkøbsmuligheder. Ved Stenløse Station ligger blandt andet Egedal Centret med et bredt udvalg af butikker.

Ude venter en stor og anvendelig have, som er nem at gå til og ikke overbeplantet. Her er god plads til boldspil, leg, udeliv og hyggelige sommerdage på terrassen. Haven er beplantet med blandt andet æbletræer og kirsebærtræ, og den sydvestvendte orientering giver skønne solforhold dagen igennem.

Gjelstensåsen 83 er kort sagt en solid og velholdt familievilla med masser af muligheder – perfekt til jer, der vil skabe jeres eget hjem i et trygt, grønt og eftertragtet område.

Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026



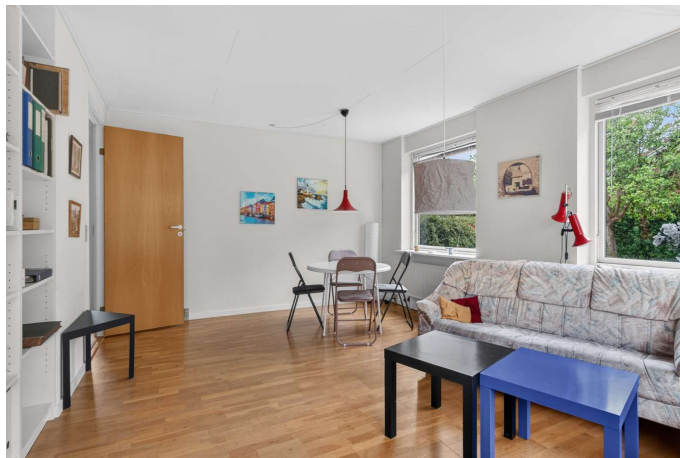
Facade



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026



Køkken



Køkken



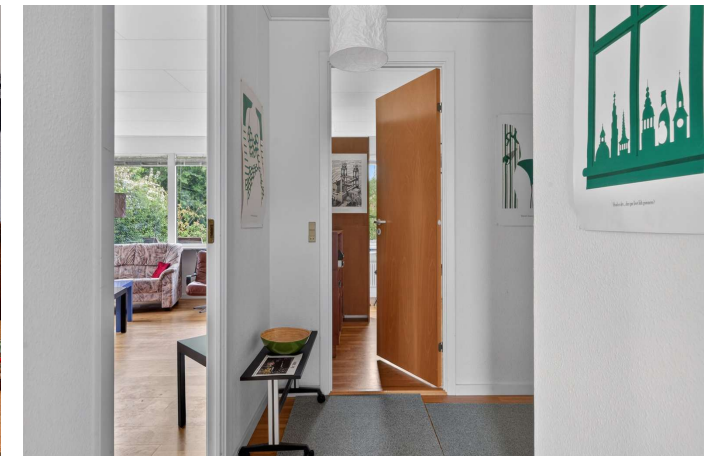
Køkken



Entré



Bryggers



Entré

Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026



VÅ|relse



VÅ|relse



BadevÅ|relse



VÅ|relse



BadevÅ|relse



Terrasse

Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026



Have



Have



Have



Facade



Facade



Facade

Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026



Facade



Facade

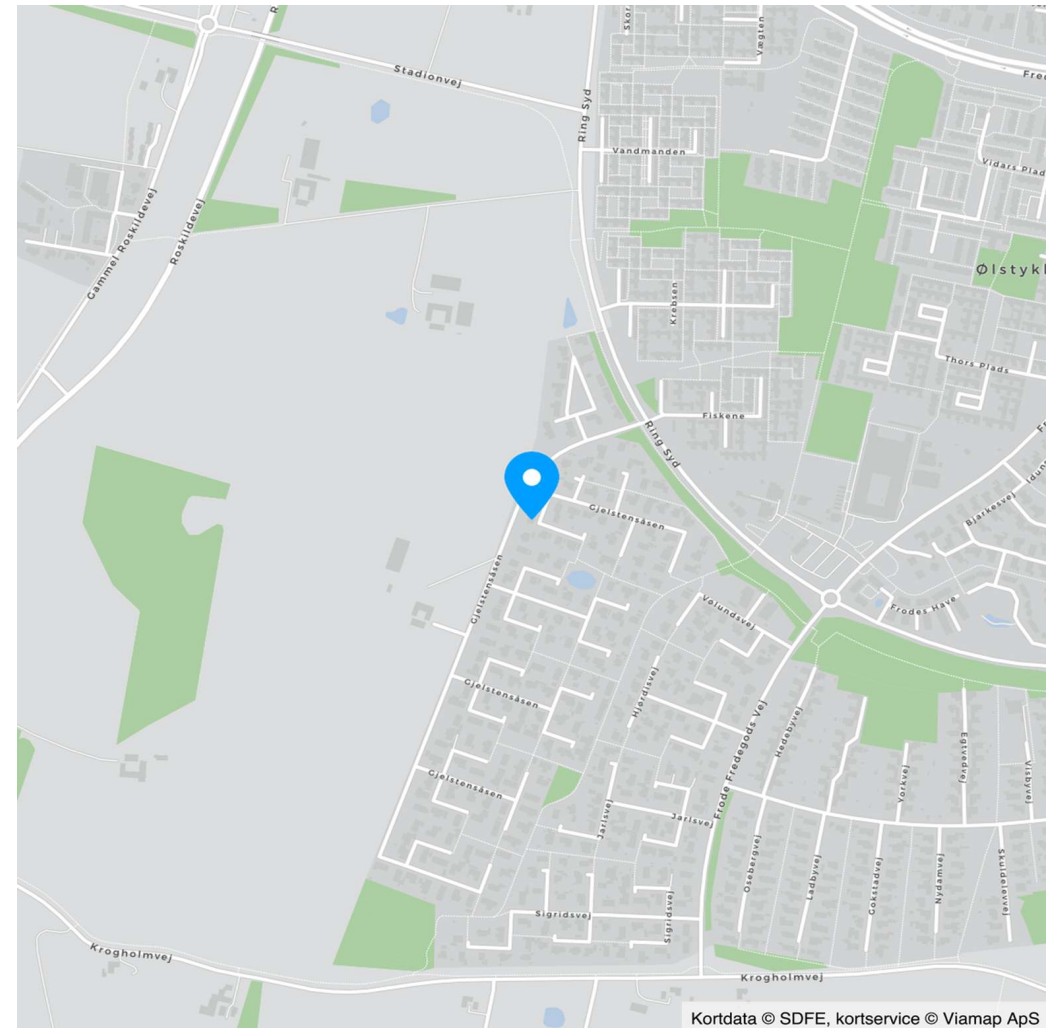
Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026



Plantegning



Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
 Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Egedal
 Matr.nr.: 13dz Ølstykke By, Ølstykke
 BFE-nr.: 2276996
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Privat fællesvej
 Opført/ombygget år: 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.886.000
 Grundværdi: 2.132.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.308.800
 Grundlag for grundskyld: 1.705.600

Arealer**

Grundareal: 801 m²
 Boligareal i alt: 104 m²

Øvrige arealer:

** 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: 21.08.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesantenne mv
 - Nr. 2: 05.11.1979 - Dok om grundmodning, antenneanlæg mv

Planer

Lokalplan v11 - Byplanvedtægt nr. 11 - del af Kildeholm, m.fl. - Ølstykke

Tilbehør:

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

Emhætte (Blomberg), Kogeplade (Voss), Køle/fryseskab (Blomberg), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.775	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	15.009	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr.	47	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	4.000	I alt	kr.	3.636.450
Husforsikring	kr.	8.956			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.064			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.543 md. / 234.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.651 md. / 187.811 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: 01.06.2026

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: Gjelstensåsen 83, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32226045
Ejerudgift/md.: kr. 3.672

Dato: 19.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Gjelstensåsen grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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 erhvervsjendomme 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.