



REAL

## Krebsen 91, 3650 Ølstykke

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>114</b>
Kontant	<b>2.845.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.875</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>205</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **32226070**

**RealMæglerne** Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / [www.realmaeglerne.dk/ølstykke](http://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: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026



### Gårdhavehus med masser af muligheder i Stjernetegnskvarteret

#### Gårdhavehuset tilbyder

- 114 m<sup>2</sup> bolig med 4 soveværelser
- Praktisk planløsning med mange muligheder
- Gæstetoilet, badeværelse og bryggers/vaskerum
- Rummelig stue med udgang til haven
- Originale detaljer som flotte parketgulve

#### Derudover får I

- Overkommelig have med overdækket terrasse
- Direkte adgang til grønt fællesareal
- Kort afstand til carport
- Attraktiv placering uden nabo direkte foran haven
- Tryk beliggenhed tæt på stisystem, skole, 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: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026

### Gårdhavehus med masser af muligheder i Stjernetegnskvarteret

Velkommen til Krebsen 91 – et attraktivt gårdhavehus i det populære Stjernetegnskvarter, hvor familieliv, fællesskab og fleksible plantegninger går hånd i hånd. Her får I 114 m<sup>2</sup> bolig med hele 4 soveværelser, en overkommelig have og en beliggenhed, der gør hverdagen nem og tryk.

Boligen fremstår med en funktionel planløsning, men også med et stort potentiale for jer, der ønsker at sætte jeres eget præg. I området har mange familier gennem tiden gentænkt og tilpasset deres boliger på kreative måder – med åbne køkken/alrum, ændrede rumfordelinger, større badeværelser, gulv-til-loft-vinduer og smarte tilbygninger. Her er der rig inspiration at hente, og rammerne er gode for jer, der drømmer om at skabe et hjem, der passer præcis til jeres behov.

Indvendigt byder boligen på fine originale detaljer, herunder de klassiske parketgulve, som giver varme og karakter til hjemmet. Fra entréen fordeles boligen praktisk med gæstetoilet, skabs-gang med god opbevaringsplads, tre gode værelser samt badeværelse. Det ene værelse har direkte udgang til haven, hvilket giver gode muligheder for både forældresoveværelse eller te-enageafdeling.

Mod boligens opholdsafdeling finder I køkkenet med hyggelig spisekrog, samt adgang til praktisk bryggers/vaskerum. Herfra fortsætter boligen videre til den rummelige stue, hvor der er plads til både sofaområde og familiehytte. Fra stuen er der udgang til haven, og for enden af stuen ligger endnu et værelse, som giver ekstra fleksibilitet i indretningen, hvis ikke man blot tilføjer det til stuen.

Haven er overskuelig og nem at holde, men stadig med plads til både leg, afslapning og udeliv. Den flisebelagte og overdækkede terrasse skaber en dejlig ramme for grillhygge og rolige stunder, mens kombinationen af fliser og græs gør haven anvendelig for både børn og voksne. Fra haven er der direkte adgang til det grønne fællesareal, hvor ungerne kan mødes med nabo-lagets venner og få glæde af de trykke omgivelser.

Beliggenheden i foreningen er en af de gode. Her bor I med kort afstand til carport, uden nabo direkte foran haven og med hurtig adgang til Ølstykkets fantastiske stisystem. Stierne gør det nemt og sikkert at komme rundt til vuggestue, børnehave, skole, S-tog og indkøb – alt sammen inden for cykelafstand.

Derudover er området ideelt for den aktive familie med kort afstand til det lokale foreningsliv, hvor I blandt andet finder Ølstykke Fodboldklub, HØJ Håndbold, svømmeklub og mange andre fritidstilbud.

Krebsen 91 er kort sagt et oplagt valg for jer, der ønsker en tryk og overkommelig hverdag i et familievenligt kvarter – med mulighed for at skabe jeres eget drømmehjem i takt med familiens behov.

Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

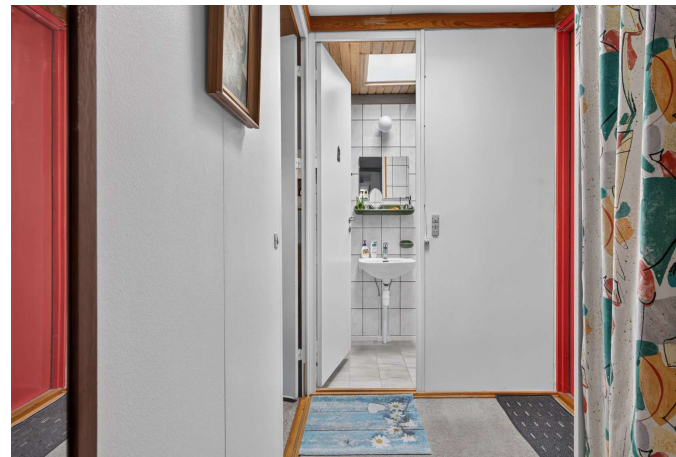
Dato: 10.07.2026



Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026

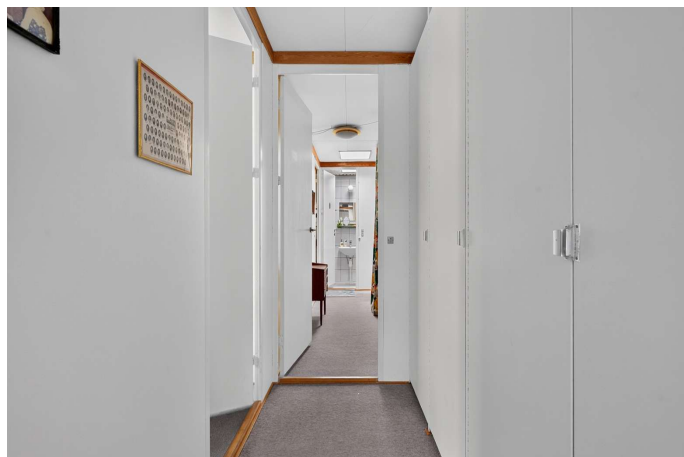




Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026



Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026



Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

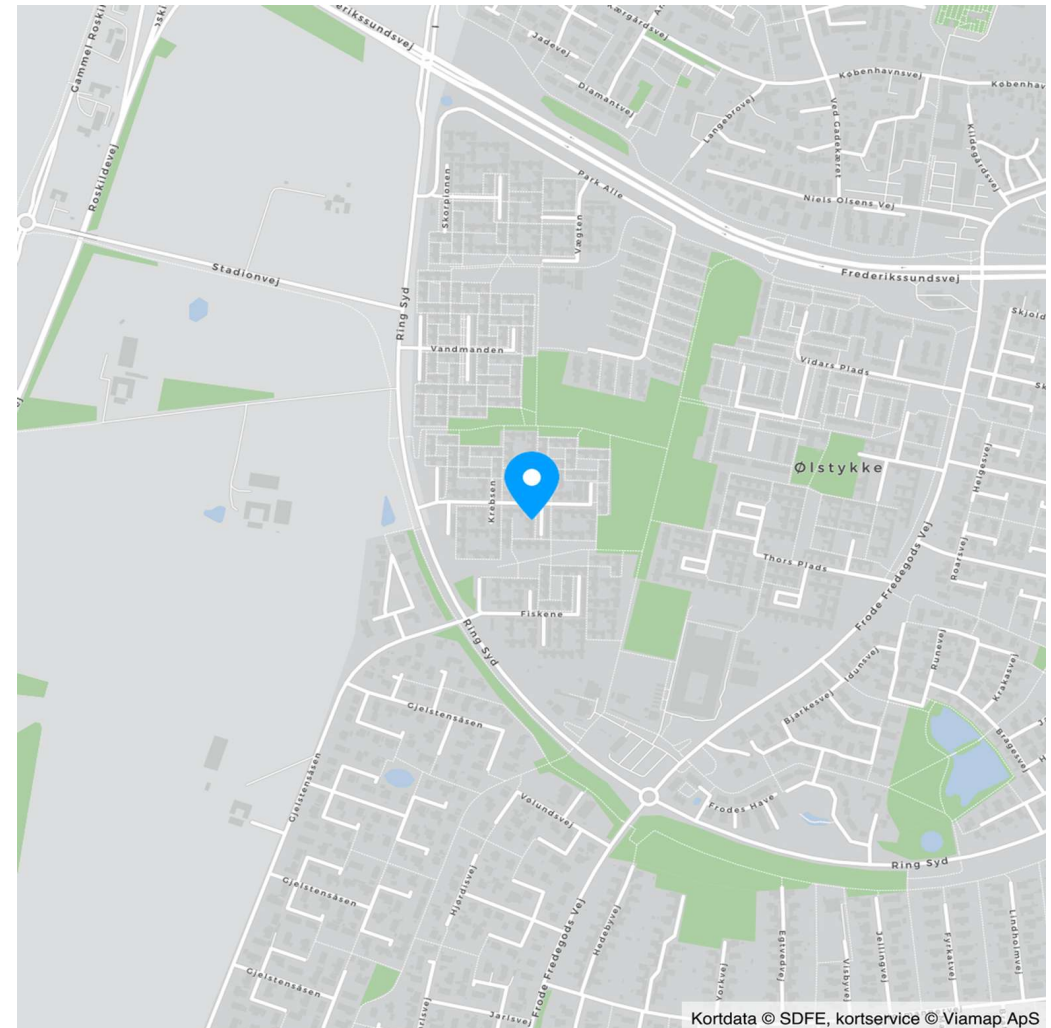
Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026



REAL

Plantegning



Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 51e Ølstykke By, Ølstykke  
BFE-nr.: 2275422  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1971

**Arealer\*\***

Grundareal: 205 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 114 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 4 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.457.000  
Grundværdi: 1.566.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.965.600  
Grundlag for grundskyld: 1.252.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 24.02.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, varmecentral

**Planer**

Kommuneplan B2-6 - Gl. Ølstykke - Gårdhavehusene  
Lokalplan 25 - 25 - Boligområde Langekær, tillæg til BV02  
Lokalplan v02 - Byplanvedtægt nr. 02 - Langekjær og Parkalle - Gl. Ølstykke sydvest

Tilbehør:

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

Boet garanterer ikke for funktionsdygtigheden af hårde hvidevarer eller andre installationer på ejendommen, idet disse overtages som beset og som de er og forefindes i enhver henseende.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.000                                      Forbrug: 2.416 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

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 salgsoptillingens 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 F

Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.025	Kontantpris	kr.	2.845.000
Grundskyld	kr.	11.025	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation	kr.	3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	833
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr.	50	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	4.200	I alt	kr.	2.874.783
Husforsikring	kr.	5.425			

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. 34.500

**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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.468 md. / 185.616 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.387 md. / 148.645 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: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026

#### 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. 4: hovedstol kr. 250.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Langekær

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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.

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og



---

Adresse: Krebsen 91, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 32226070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 10.07.2026

---

specifik rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.