



REAL

Birkemosen 19, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	4.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.698	Grund m2	1.474
Byggear	1972	Energimærke	B

Sagsnr. **32225095**

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: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder:

1. 164 m² bolig + 26 m² udestue, i alt 190 m² under tag
2. Stort køkkenalrum med køkken-ø fra 2017 – hjemmets hjerte
3. 4 rummelige værelser samt gæstetoilet og badeværelse med gulvvarme, brus og karbad
4. Nye, lyse gulve fra 2020 og en skøn udestue perfekt til hverdag og højtider

Derudover får I:

1. Jordvarmeanlæg og solcelleanlæg – bæredygtighed og lave driftsudgifter
2. Stor have med solrig fliseterrasse, og mulighed for legestativ, gyngesving eller trampolin
3. Eventyrlige uderum med plads til leg, hobbyer og afslapning året rundt
4. Attraktiv beliggenhed i gåafstand til: 7 min. til skovbørnehave, 13 min. til S-tog/indkøb og 20 min. til skole

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: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

Velkommen til en villa, hvor hverdagen får luft under vingerne, og hvor natur og plads går hånd i hånd. Her på skovens kant venter et hjem, der indbyder til leg, ro og nærvær – uanset om det er vandkamp i haven en varm sommerdag, jagten på spændende kryb med jord under neglene, eller en tur forbi nabolagets heste.

Med hele **164 m² bolig** – plus en lys og rummelig udestue på yderligere 26 m² – får I samlet **190 m² under tag**, hvor hele familien kan boltre sig. Huset rummer:

- Et imponerende køkkenalrum med moderne køkken fra 2017 og stor køkken-ø – familiens naturlige samlingspunkt
- 4 store værelser med plads til både senge, skrivebord og skabe
- Gæstetoilet, samt stort badeværelse med gulvvarme, karbad og brus
- Nye gulve fra 2020, der giver en gennemført, lys atmosfære

Udestuen er et ekstra plus, der udvider hjemmets hjerte og skaber de perfekte rammer til både hverdag og højtider – forestil jer juletræet til december, eller lange middage med gæster i sommerhalvåret.

Villaen byder på de bedste muligheder for opvarmning og lave driftsudgifter:

- **Jordvarmeanlæg** sørger for effektiv opvarmning
- **Solcelleanlæg** sikrer en markant reduktion på elregningen – ideelt for både elbil og teenagerens elektronikforbrug

Udenfor venter en stor, eventyrlig have, hvor både børn og voksne kan udfolde sig. Den solrige fliseterrasse i forlængelse af udestuen danner rammen om hyggelige grill-aftener, mens det tilstødende jordstykke med legestativ, gyngesæt og en lille fårestald giver ekstra charme og plads til aktiviteter.

Og selvom I bor midt i skovens fredelige omgivelser, er hverdagen tættere på end man tror:

- 7 minutters gåtur til skovbørnehaven og hundeskov
- 13 minutters gang til Ølstykke Station med S-tog, bager og indkøb
- 20 minutters gang til både Søhøjskolen og Maglehøjskolen

Tag din bedre halvdel i hånden, og kom ud og oplev en sand perle af ro og liv på samme tid.

Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Luffoto



Entre



Toilet



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Værelse



Badeværelse



Køkken



Køkken



Bryggers



Køkken

Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Udestue

Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Facade



Terrasse



Terrasse



Facade



Facade



Facade

Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Udenomsarealer



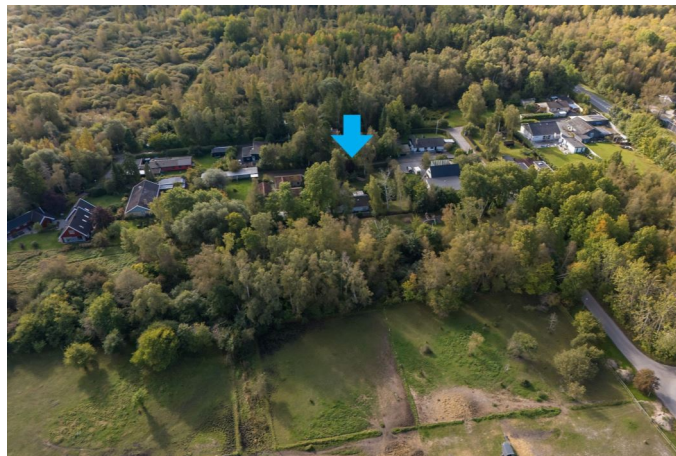
Udenomsarealer



Udenomsarealer



Luftfoto

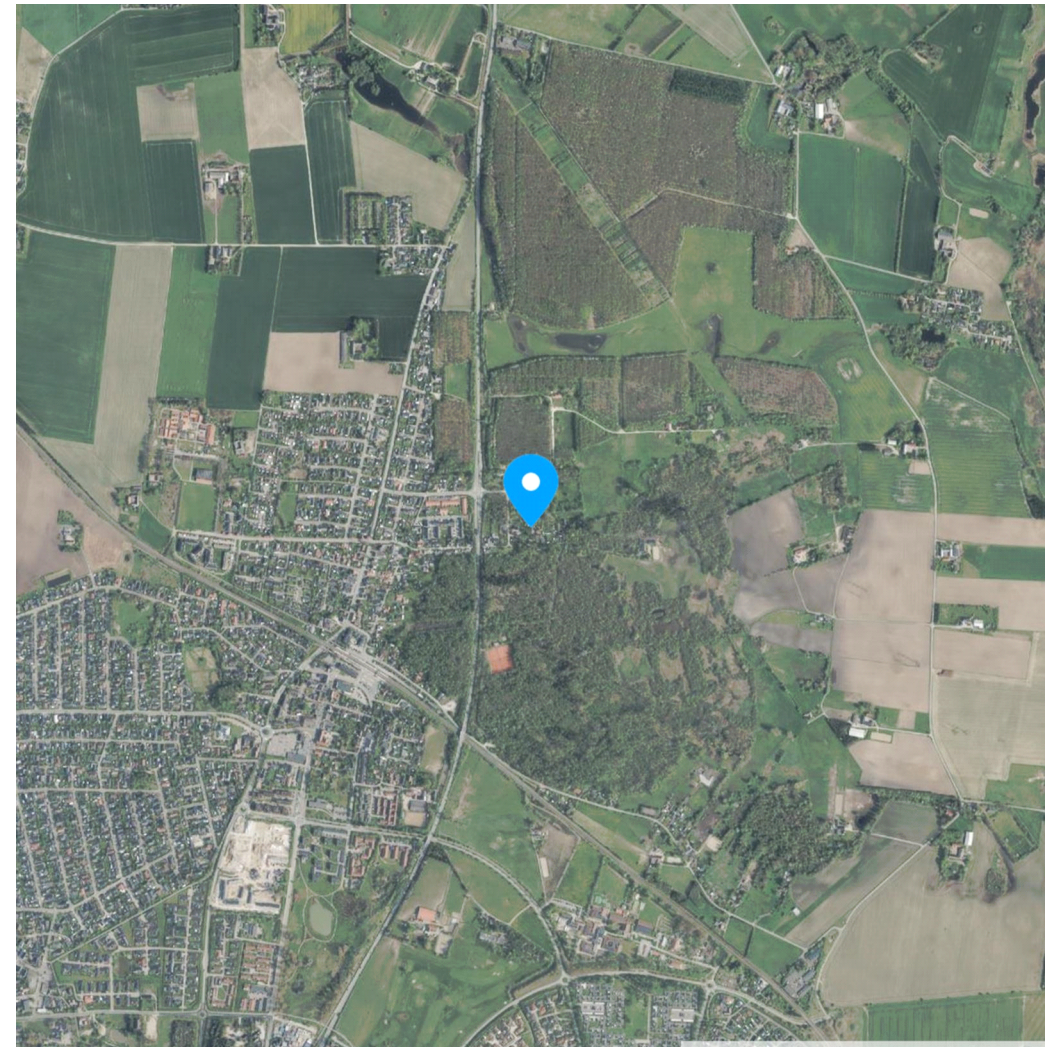


Luftfoto

Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	5 ah Skenkelsø By, Jørlunde
BFE-nr.:	2247166
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	1.474 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	26 m ²
Carport:	22 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen lokalplan

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.02.1962 lbnr. 2339-17 Tillægstekst Dok om vej mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.623.000 kr.
Grundværdi:	2.660.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.898.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.128.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(Silverline), Elinduktionskogeplade(Ikea), Indbygningsovn(Ikea), Dampovn(Ikea), Køle/Fryseskab(LG),
Opvaskemaskine(Wasco), Vaskemaskine(Blomberg), Tørretumbler(Blomberg)

Skabe fra Ikea medfølger, mikroovn medfølger ikke. - Ladestander medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 7.418,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Egedals hjemmeside. 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovnenes produktionsår er ukendt:

Produktions-/installations/tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.782	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	18.726	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.763
Husforsikring	kr.	4.541	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr.	5.520	I alt	kr.	4.131.213
Skorstensfejning	kr.	657	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.	146			
Ejerudgift i alt 1 år		44.372			

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.575 md./ 258.905 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.449 md./ 209.392 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: 28.10.2025
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: Birkemosen 19, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 32225095
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.486.246	2.486.246	2.527.213	DKK	5	183.797	28,25	5,51			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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