



REAL

Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	79
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.379		
Byggear	2005	Energimærke	B

Sagsnr. **32225087**

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: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Stuelejligheden tilbyder en hverdag med

1. Indflytningsklar bolig renoveret med kvalitetsmaterialer i 2022
2. Nyt, moderne Vordingborg-køkken i åben forbindelse med stuen
3. Gulvvarme i hele boligen for optimal komfort året rundt & brede egetræsplankegulve fra 2022
4. To gode værelser samt lys stue med udgang til egen have

Af ekstra bekvemmeligheder er

1. Stor sydvendt fliseterrasse fra 2022 med overdækning og plads til højbede
2. Stuelejlighed for enden af bygningen – nem adgang og ekstra privatliv
3. Brugsret til skur til opbevaring og praktisk hverdag
4. Kort afstand til indkøb, S-tog, grønne områder og alt til hverdagen

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: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025

Drømmer du om en moderne og indflytningsklar bolig med egen solrig have, lavt energiforbrug og en hverdag, der bare fungerer? Så byder Ørnebjergvej 5V, st. tv. på lige præcis dét – og mere til.

Lejligheden blev **moderniseret og renoveret i januar 2022**, og fremstår derfor i yderst indbydende stand. Her er der ikke sparet på kvaliteten: Boligen har fået **nye, brede prima egetræsplankegulve**, nye stikkontakter og vindueskarme – og ikke mindst et lækkert **Vordingborg-køkken**, der elegant forbinder funktionalitet og æstetik. Der er **gulvvarme i hele boligen**, så komforten følger dig året rundt – og varmen fordeler sig behageligt i alle rum.

Lejligheden er opført i 2005 og ligger **for enden af bygningen i stueplan**, hvilket giver en række sjældne fordele: Du slipper for trapper og naboer på den ene side, og du får **direkte adgang til haven**, så du nemt kan tage planter, cykler eller indkøb med ad den nemme vej. Haven er **sydvendt og anlagt ca. 2021/2022**, og her får du både en **fliseterrasse med overdækning**, plads til havebordet, og mulighed for at etablere højbede – perfekt til grønne fingre og sommeraftener i godt selskab.

Indretningen er gennemtænkt og praktisk. En rummelig entré leder til et **pænt badeværelse med bruseniche**, et **kontor eller gæsteværelse**, og videre til en **lys og indretningsvenlig stue** med åbning til det moderne køkken og udgang til terrassen. Stuen giver desuden adgang til et **stort soveværelse med god plads til skab**. Udenfor finder du også et **privat skur til opbevaring**, der gør hverdagen endnu mere overskuelig.

Beliggenheden er rolig og central – **kort afstand til både indkøb, bus og S-tog**, grønne områder og alle Ølstykkens hverdagstilbud. Lejligheden har **lave ejerudgifter og lavt varmeforbrug**, takket være god isolering og opvarmning fra 2005-standarderne.

Alt i alt en **sjældent velplaceret stuelejlighed**, der kombinerer kvalitet, komfort, lys og en helt særlig have – perfekt til dig, der ønsker både nemhed og noget særligt.

*Hund er tilladt, med bestyrelsens godkendelse.

Adresse: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

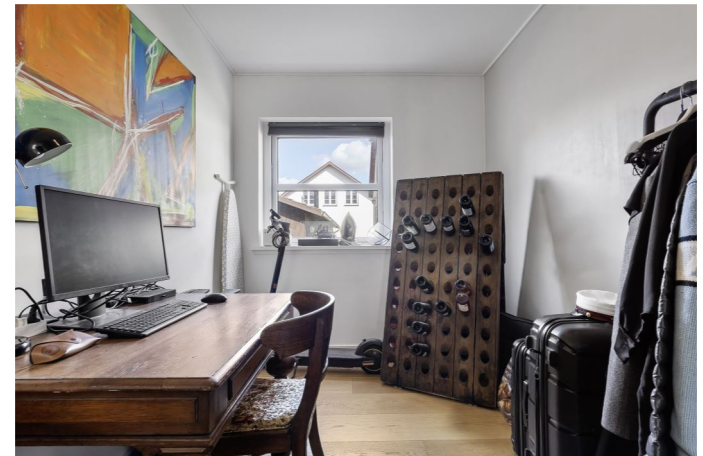
Dato: 18.09.2025



Entre



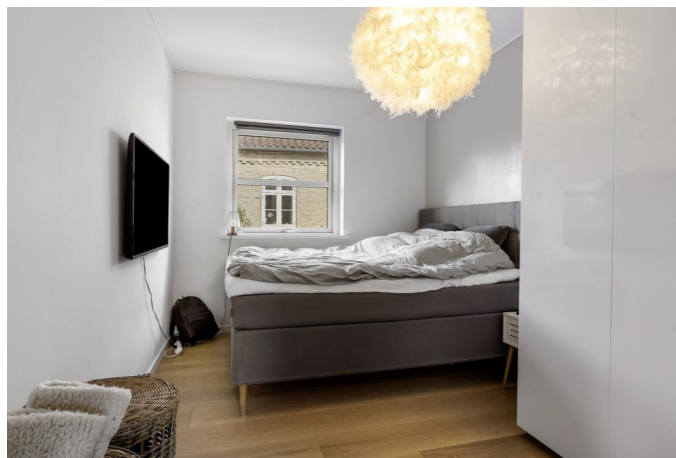
Badeværelse



Værelse



Stue



Værelse



Stue

Adresse: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Terrasse

Adresse: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025



Terrasse



Terrasse



Facade

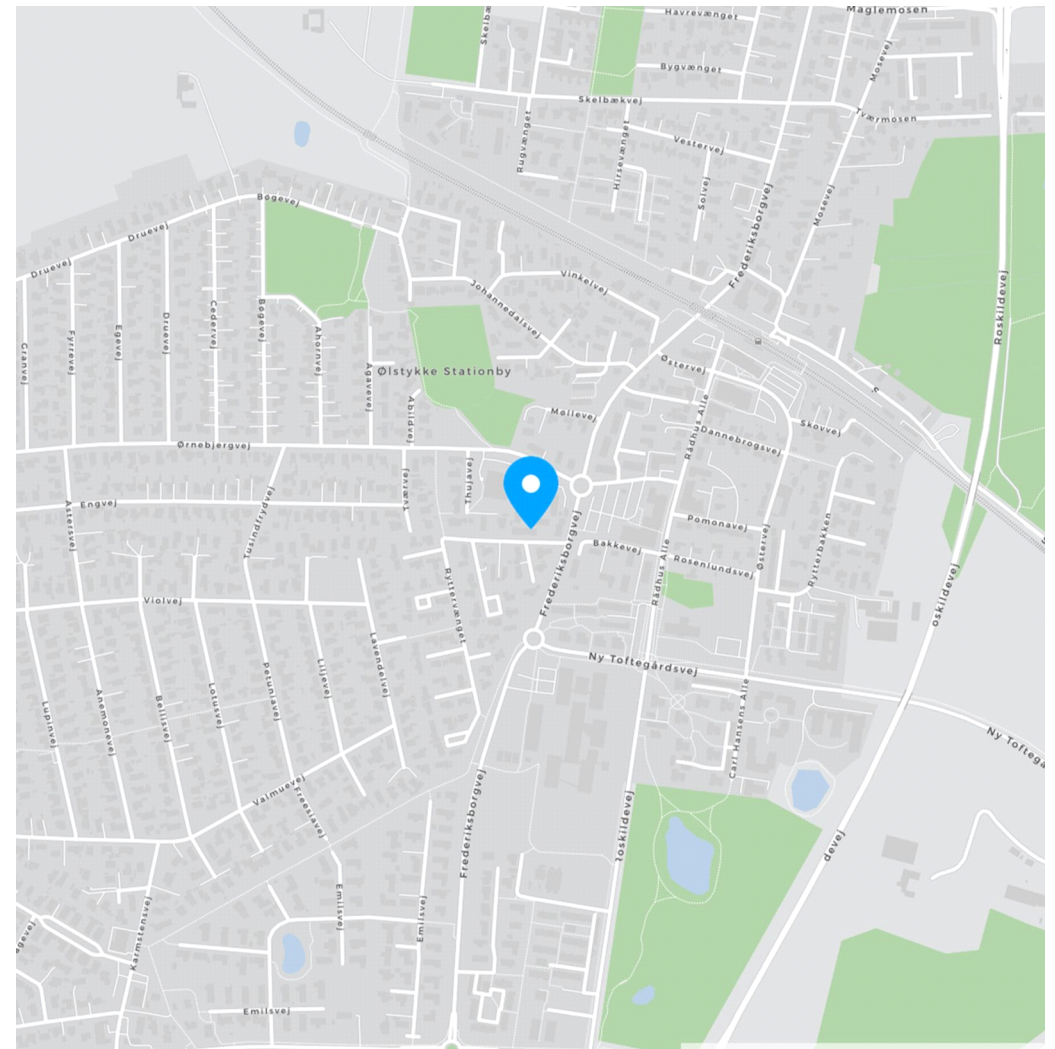


Udenomsarealer

Adresse: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025





Adresse: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	7 a Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	263169
Ejl.nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.399.000 kr.
Grundværdi:	1.759.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.919.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.407.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	79 m ²
- heraf boligareal:	79 m ²
BBR-boligareal:	79 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

92 - Ørnebjerggård

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1966 lbnr. 1415-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, forbud mod udstykning mv Filnavn: 17_AA-I_533
Nr. 2 lyst d. 27.02.1967 lbnr. 2387-17 Tillægstekst Dok om kloakering Filnavn: 17_AD-I_50
Nr. 3 lyst d. 19.08.1971 lbnr. 17181-17 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 17_C-I_523
Nr. 4 lyst d. 02.03.2005 lbnr. 13345-17 Tillægstekst Dok. ang. grundejerforening, benyttelse mv. Filnavn: 17_E-I_18
Nr. 5 lyst d. 11.11.2005 lbnr. 72178-17 Tillægstekst Vedtægter for "Ejerforeningen Ørnebjerggård II". Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 17_EC-I_252

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(Erica), Induktionselektrisk kogeplade(Electrolux), Indbygningsovn(Electrolux), Køle/Fryseskab(Blomberg),
Opvaskemaskine(Beko), Indbygget Mikroovn(Electrolux)

Vaskemaskine, samt det store Pax-klædeskab i soveværelset medfølger ikke som udgangspunkt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Udgift til forsikring er indeholdt i fællesudgifterne til foreningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.724 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto vand kr. 390.- og aconto varme kr. 910.- pr. mdr. og er trukket ud af fællesudgifterne til ejerforeningen. Der er målere til individuelt forbrug.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.
Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev /Byrde lyst pantstiftende 11.11.2005 kr. 35.000,-

Energi/forbrug

Iht. Formidlingsbekendtgørelsens § 16, stk. 1 gøres der opmærksom på, at udgifter til energi, vand og evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse ikke fremgår af salgsoptstillingen.

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.



Adresse: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.788	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	12.063	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.142	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	6.200
Ejerforening	kr.	9.728	Notering af ejerskifte til administrator	kr.	1.250
Rottebekæmpelse	kr.	82		kr.	
Grundejerforening	kr.	4.750	I alt	kr.	3.022.300

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

40.554

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.872 md./ 190.463 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.836 md./ 154.036 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: 17.09.2025
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: Ørnebjergvej 5V, st. tv., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 32225087
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 18.09.2025

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.662.263	1.662.263	1.672.933	DKK	4	106.087	30,00	4,55			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Ørnebjerggård II

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 48/1000

Tinglyst fordelingstal: 48/1000

Adm. fordelingstal: 48/1000

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - 11.11.2005

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til skur nr. X, samt fælles p-plads.

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