



**REAL**

## Skorpionen 41, 3650 Ølstykke

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>114</b>
Kontant	<b>2.595.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.945</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>205</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>F +</b>

Sagsnr. **3226003**

**RealMæglerne** Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / [www.realmæglerne.dk/ølstykke](http://www.realmæglerne.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: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026



### Familievenligt gårdhavehus med potentiale og privat have – tæt på det hele

#### Hjemmet tilbyder:

1. Nem og funktionel planløsning med mulighed for at skabe stort alrum
2. 3 gode værelser + master bedroom med eget badeværelse
3. Lukket, privat og børnevenlig have med solrig fliseterrasse
4. Praktiske detaljer som bryggers, gæstetoilet og direkte adgang til haven fra stuen

#### Beliggenheden tilbyder:

1. Roligt og børnevenligt nabolag med legeaftaler og fællesskab
2. Kort afstand til legeplads, børnehave og skole via trygge stisystemer
3. Gåafstand til ØFC fodboldklub, HØJ Håndbold og svømmehal
4. Central placering tæt på indkøb, offentlig transport og hverdagens behov

#### 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: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026

**Velkommen til en bolig, der kombinerer funktionel planløsning, rolig beliggenhed og mulighed for at sætte sit eget præg** – alt sammen i et børnevenligt og levende nabolag, hvor legeaftaler, fodboldkampe og trygge stier er en naturlig del af hverdagen.

Her er tale om et klassisk gårdhavehus, der ikke bare er kvadratisk, praktisk og godt – men også nemt at arbejde med. Planløsningen er enkel og oplagt, og mange har med få greb skabt åbne alrum og tilpasset boligen til netop deres behov. Om du ønsker at renovere, opdatere eller blot modernisere over tid, får du her en bolig, der nemt kan tilpasses lige præcis dine behov.

**Indretningen er praktisk og veldisponeret:** Entré med gæstetoilet, fordelingsgang med skabe, tre gode værelser samt et master bedroom med eget badeværelse. I centrum af hjemmet ligger den store stue med udgang til en helt lukket, privat og børnevenlig have – ideel til både solrige sommerdage og opsyn med børnene i sandkassen. Køkken og spiseplads ligger i åben forbindelse, og bag køkkenet findes et praktisk bryggers. Ønsker du et stort alrum eller et ekstra værelse i stuen, er mulighederne mange – og lette at realisere.

**Beliggenheden er i top for familielivet:** Du bor centralt, men roligt – med kort afstand til legeplads, børnehave og sikre stisystemer, der fører dig til både skole, indkøb og S-tog. Der er cykelafstand til Ølstykke Fodbold Club, HØJ Håndbold og svømmehallen, og kvarteret er præget af børnefamilier og et trygt naboskab, hvor fællesskab og hverdag går hånd i hånd.

**Der er mulighed for hurtig overtagelse,** og området forventes tilkoblet fjernvarme inden for få år – en klar opgradering og en ekstra gevinst for dig, der tænker langsigtet.

Derudover er der til huset eget skur og lille overdækning til indgangen - Samt er der eksklusiv brugsret til carport nr. 346.

Adresse: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026



Entre



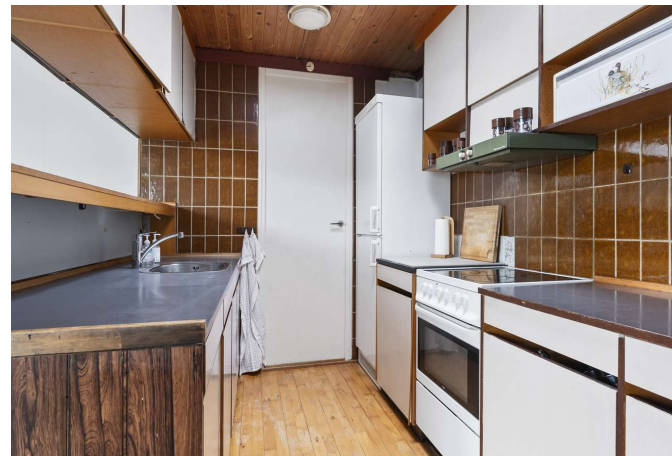
Køkken alrum



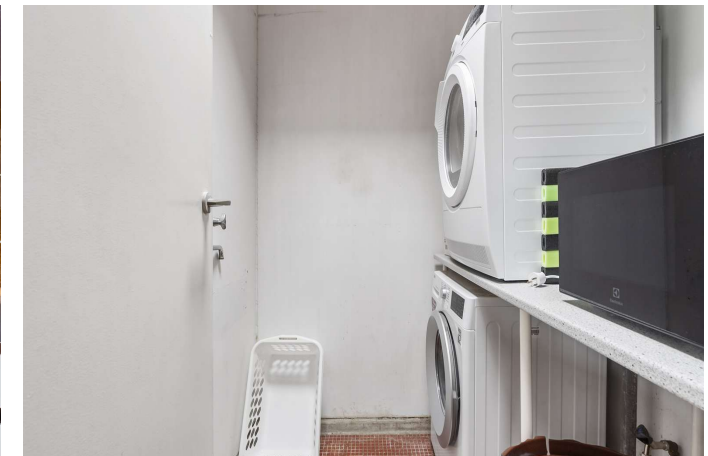
Stue



Køkken alrum



Køkken



Bryggers

Adresse: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026



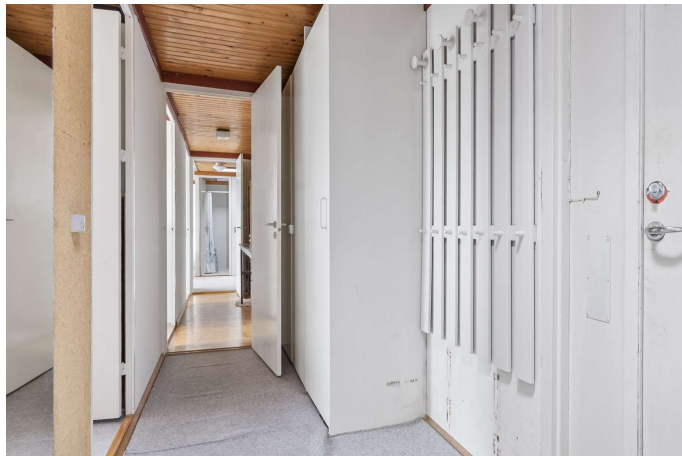
Køkken



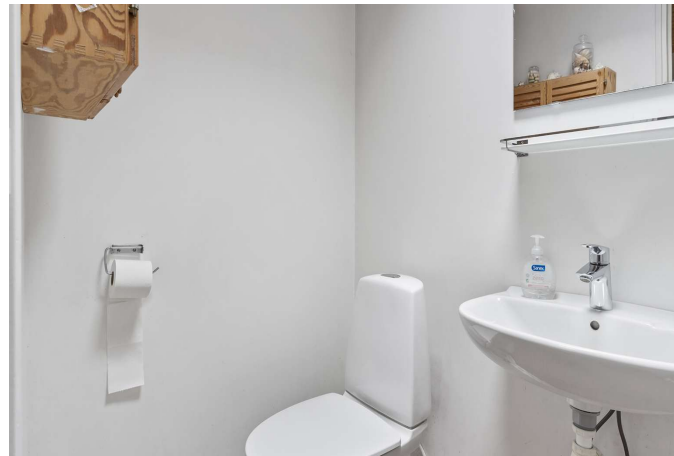
Stue



Stue



Entre



Toilet

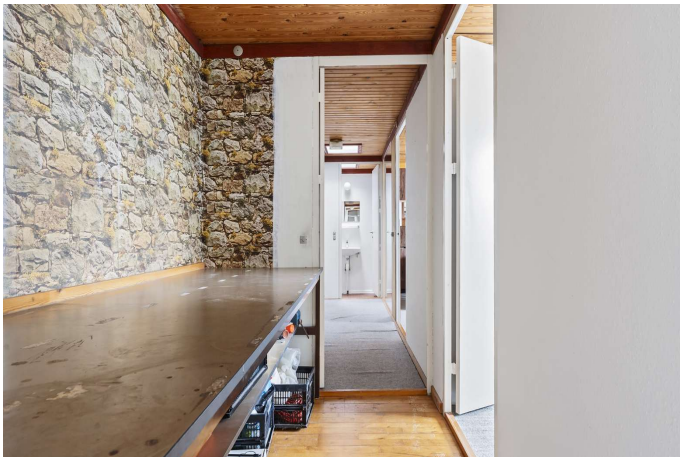


Værelse

Adresse: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026



Gang



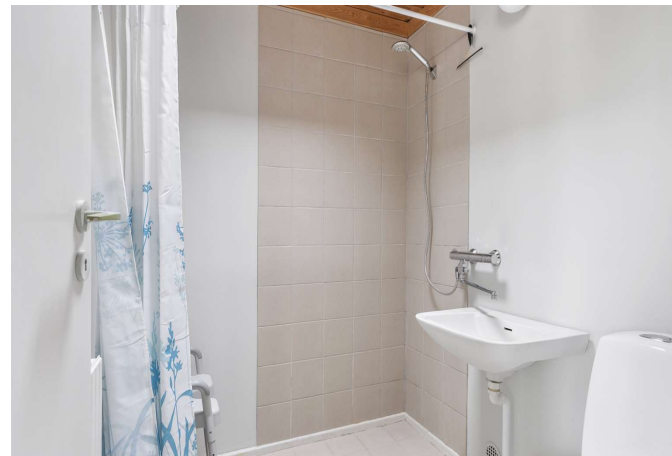
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Adresse: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026



Facade



Facade



Facade



Udenomsarealer



Udenomsarealer

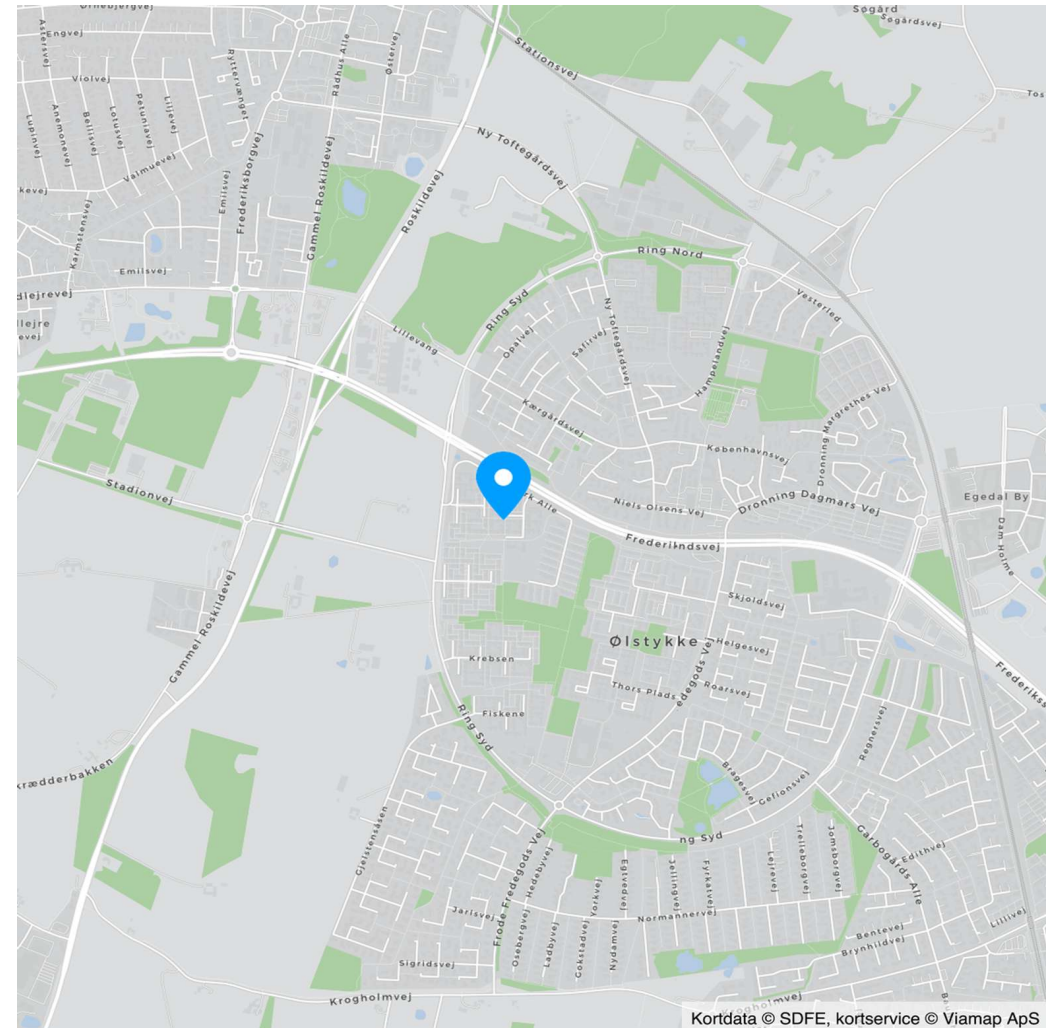
Adresse: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026



Plantegning



Adresse: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Rækkehus  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 5tq Ølstykke By, Ølstykke  
BFE-nr.: 2275641  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.324.000  
Grundværdi: 1.467.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.859.200  
Grundlag for grundskyld: 1.173.600

**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.

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):

Medfølger: Emhætte (Voss) Elkogepalder keramisk (Voss) Køle/Fryseskab (Atlas) Vaskemaskine (LG) Tørretumbler (AEG) Micorovn (Elektrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.800                      Forbrug: 2.665 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + F

Adresse: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.482	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	10.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Grundejerforening	kr.	4.200	Gebyr for ejerskifte vedr. administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	50	I alt	kr.	2.621.072
Husforsikring	kr.	7.506			

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. 35.342

**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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.805 md. / 165.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.172 md. / 134.060 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Skorpionen 41, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 32226003  
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 01.03.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### **Ejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Langekær

Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **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 grundejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 17.10.2008 kr. 8.000,-

Eksisterende sikkerhed: Byrde lyst pantstiftende 24.02.1970 kr. 2.000,-

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelse 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<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.