

Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**121**
Kontant	**4.295.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.384**	Grund m^2	**814**
Byggeår/ombygget	**1964/1979**		

Sagsnr. **32226107**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 82828200 / www.realmaeglerne.dk/ølstykke

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
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: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026



Et stærkt udgangspunkt meget centralt i Ølstykke

Ejendommen byder på

- Et stærkt udgangspunkt med mulighed for at modernisere og sætte eget præg
- Betontagsten fra 1999
- Fjernvarme etableret i 2026
- Eksisterende overdækket areal/udhus, hvor husets tag allerede er ført videre med tanke på en mulig fremtidig tilbygning

Derudover er der

- Meget central beliggenhed med skole, S-tog, indkøb og bager inden for få minutters gang
- Syd- og vestvendt have med gode solforhold fra dag til aften
- Hyggelig spisehave med blandt andet bærbuske og drivhus
- Dobbeltcarport med oplagt mulighed for etablering af ladestander

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026

Et stærkt udgangspunkt meget centralt i Ølstykke

På Johannedalsvej 28 får I en ejendom, hvor beliggenheden er svær at gøre bedre, og hvor huset samtidig rummer præcis den type muligheder, mange leder efter: et godt og solidt udgangspunkt, hvor I selv kan sætte retningen og skabe det hjem, der passer til netop jeres familie.

Boligen fremstår med mulighed for modernisering, men flere af de vigtige rammer er allerede på plads. Taget er belagt med betontagsten fra 1999, og i 2026 er ejendommen blevet tilsluttet fjernvarme. Det giver et rigtig fint fundament for jer, der hellere vil bruge kræfterne på indretning, modernisering og måske på sigt flere kvadratmeter.

For mulighederne stopper nemlig ikke nødvendigvis ved husets nuværende rammer. Ejendommen ligger i en del af Ølstykke, som ikke er omfattet af en lokalplan, hvilket kan give større frihed i forhold til fremtidige byggeønsker end i mange nyere kvarterer – naturligvis inden for de til enhver tid gældende regler og bestemmelser. Faktisk er tanken om en tilbygning allerede tænkt ind i huset, hvor en del af taget er ført videre over et areal, der i dag fungerer som et praktisk udhus. For den rette familie kan det være en interessant mulighed at undersøge nærmere.

Og så er der beliggenheden. Ikke bare centralt i Ølstykke, men også særdeles godt placeret internt i området. Her kan en stor del af familiens hverdag klares til fods. Maglehøjskolen nås nemt via tunnelen under jernbanen, så børnene kan komme afsted uden at skulle krydse togskinnerne. S-toget, bageren, dagligvareindkøb og flere af byens øvrige tilbud ligger ligeledes blot få minutters gang hjemmefra.

Det betyder en hverdag, hvor bilen ofte kan blive stående hjemme. Morgenbrødet kan hentes til fods, børnene kan selv komme mod skole, og pendleren har kort vej til toget.

Når dagen er ved at være slut, venter haven hjemme. Og her er der tænkt over både sol, stemning og anvendelighed. Haven vender mod syd og vest, så solen følger jer gennem dagen og især kan nydes om eftermiddagen og aftenen, når familien igen er samlet hjemme.

Det er samtidig mere end blot en græsplæne. Her får I en hyggelig spisehave med bærbuske, drivhus og forskellige små elementer, der giver noget at gå og pusle med gennem året. Der er plads til både børnenes leg, en stille stund i drivhuset og middage under åben himmel, mens aftensolen finder vej ind over haven.

Til bilen er der en dobbeltcarport, og her vil der være en naturlig mulighed for at undersøge etablering af ladestander til elbilen.

Johannedalsvej 28 er kort sagt ikke boligen for jer, der ønsker, at alle valg allerede er taget. Det er derimod ejendommen for jer, der gerne selv vil forme jeres kommende hjem – uden at skulle gå på kompromis med den beliggenhed og de grundlæggende kvaliteter, der ikke senere kan ændres.

Her får den næste familie muligheden for at modernisere, udvikle og skabe deres egen version af det gode familieliv – midt i et af Ølstykkes mest centrale områder.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026







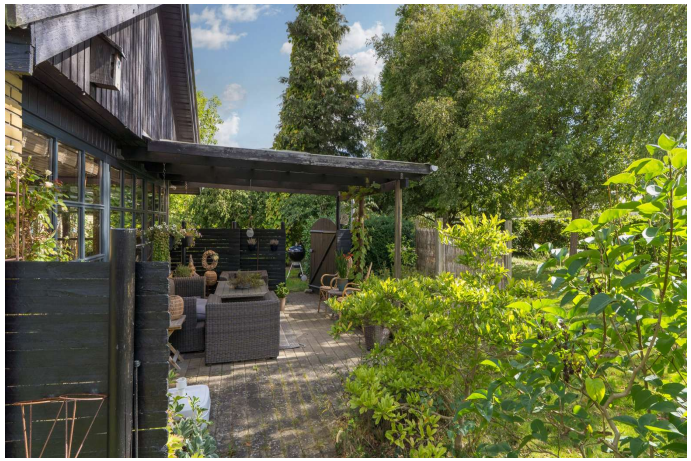

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

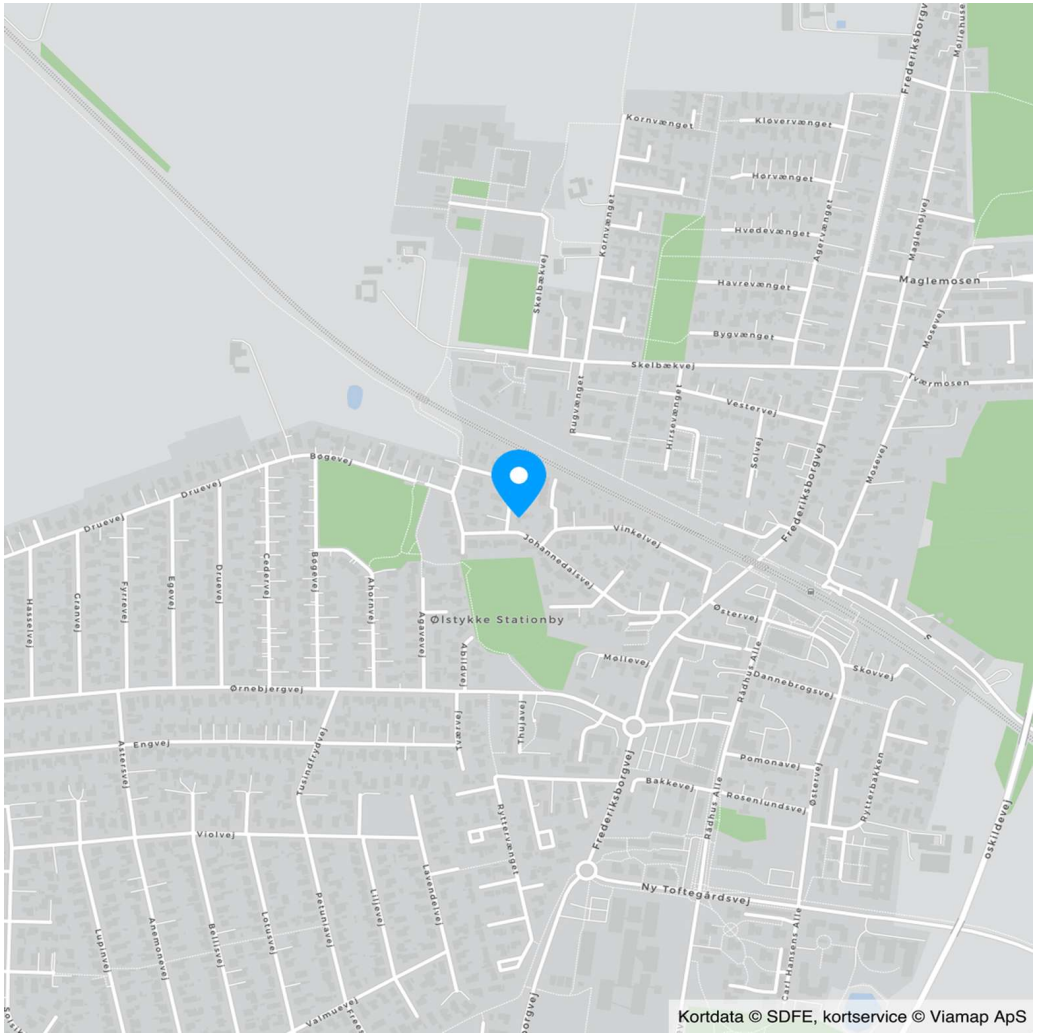
Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	7mp Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	2274414
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1964/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.967.000
Grundværdi:	2.493.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.373.600
Grundlag for grundskyld:	1.994.400

Arealer**

Grundareal:	814 m²
Boligareal i alt:	121 m²

Øvrige arealer:

Garage:	27 m²
Udhus:	22 m²
Carport:	30 m²

** 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: 25.03.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt

Planer
Kommuneplan B1-52 - Ølstykke vest

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

Ovn (AEG), Kogeplade (keramisk), Emhætte (CT Thermea), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (Blomberg, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
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.: 17.600 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
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 salgsopstillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS
CVR-nr. 32312527
Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke
Tlf. +4582828200 / 3650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ølstykke

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 32226107
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.105
Grundskyld	kr.	17.551
Renovation	kr.	4.277
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr.	70
Grundejerforening 2026 - Stiger til 3.000 i 2027	kr.	2.000
Husforsikring	kr.	4.600
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.603

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	4.340.296

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.

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.197 md. / 302.362 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.827 md. / 237.928 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Johannedalsvej 28, 3650 Ølstykke Kontantpris: kr. 4.295.000	Sagsnr.: 32226107 Ejerudgift/md.: kr. 3.384	Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 1.680.000 Nr. 3: hovedstol kr. 503.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Gartnersvinget
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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Hjertestarter - GF
Der er af grundejerforeningen monteret en hjertestarter i Carporten, som refunderes med kr. 500 af årlig udgift til dækning af el.

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 samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.