

**REAL**



## Hasselvej 6, 3650 Ølstykke

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>101</b> |
| Kontantpris      | <b>3.595.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>3.138</b>         | Grund m2    | <b>690</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1968/2011</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **32225096**

**RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS**

v/ Dannie Riise & Patrick Ramsing / Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025



### Beskrivelse:

#### Hjemmet byder på:

1. Lys og indbydende stue med udestue som naturlig forlængelse
2. Delvist åbent køkken med god balance mellem familieliv og privatliv
3. 3 værelser, hvoraf 2 er slået sammen, men nemt kan opdeles igen
4. Praktisk bryggers med adgang til det charmerende anneks

#### Derudover:

1. Stort solcelleanlæg med markante besparelser på strømmen
2. Eventyrlig have med orangeri/drivhus og nyanlagt træterrasse
3. Rolig beliggenhed tæt på skole, indkøb, s-tog og naturskønne Skenkelsø Sø
4. Trygge stier og veje, der gør hverdagen let for både børn og voksne

### 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: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025

**Hele 184 m2 under tag! - Inkl. udestue, anneks, overdækning ved anneks, samt carport.**

**Forestil jer en hverdag, hvor alt er indenfor rækkevidde:** Skole, indkøb, fritidsaktiviteter og S-tog – alt sammen i cykelafstand ad trygge stier, hvor børnene kan færdes uden tung trafik. Beliggenheden byder samtidig på naturen lige om hjørnet: Tag løbeskoene på og nyd en tur omkring Skenkelsø Sø, eller gå en rolig aftenur med hunden i fredelige omgivelser. Her får I balancen mellem **hverdagspraktik og naturoplevelser** – og det er netop dét, der gør denne villa til noget helt særligt.

**Villaen er løbende vedligeholdet og opdateret**, og står i dag med et stort solcelleanlæg, der giver en mærkbar besparelse på elregningen. Det er en oplagt fordel, uanset om det handler om opladning af elbil, teenagerens elektronikforbrug eller blot at sikre lavere faste udgifter.

**Indendørs mødes I af en lys og imødekommende stemning**, hvor hver m<sup>2</sup> er udnyttet optimalt. Stuen føles luftig og indbydende – ikke mindst fordi den er udvidet med en dejlig udestue, der i praksis fungerer som en forlængelse af hjemmets samlingspunkt. Køkkenet er delvist åbnet op, så man bevarer balancen mellem at kunne følge med i familielivet og stadig holde opvasken ude af syne, når gæsterne er på besøg.

Boligen rummer 3 værelser, hvor 2 i dag er slået sammen til ét stort – men nemt kan opdeles igen, hvis behovet ændrer sig. Som en ekstra bonus findes et charmerende anneks, der tidligere har været teenagerens fristed eller fungeret som kontor. Annekset ligger blot få skridt fra bryggersdøren, hvilket gør det til en unik mulighed for at få privatliv og afstand – uden at være langt fra familien.

**Haven er et kapitel for sig:** En eventyrlig ramme, hvor både børn og voksne kan gå på opdagelse, dyrke glæden ved uderum eller nyde en stille stund i orangeriet/drivhuset. Til sommerdagene venter en **nyanlagt træterrasse**, der indbyder til grillhygge og lange aftener i solnedgangen.

Og bilen? Den holder trygt i læ under den store carport.

**Kort sagt:** En villa, hvor beliggenhed, funktionalitet og stemning går hånd i hånd. Et hjem for jer, der ønsker plads til både familieliv, fællesskab og ro – og samtidig vil bo med både hverdagens goder og naturens glæder lige udenfor døren.

Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025



Carport



Entre



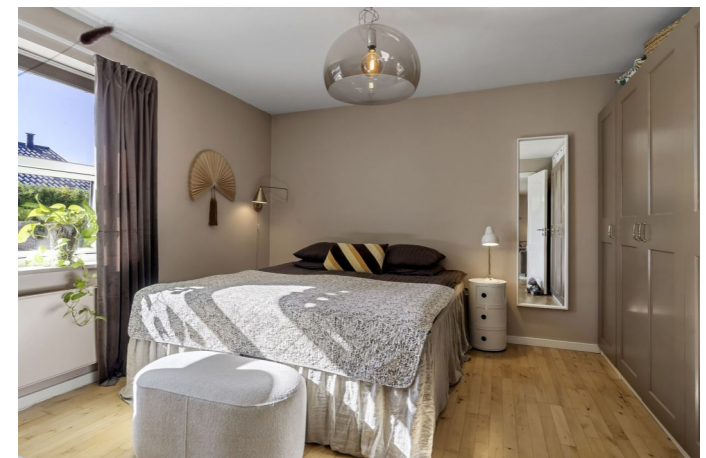
Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Udestue

Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Bryggers

Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025



Disponibel



Anneks



Anneks



Terrasse



Facade



Terrasse

Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025



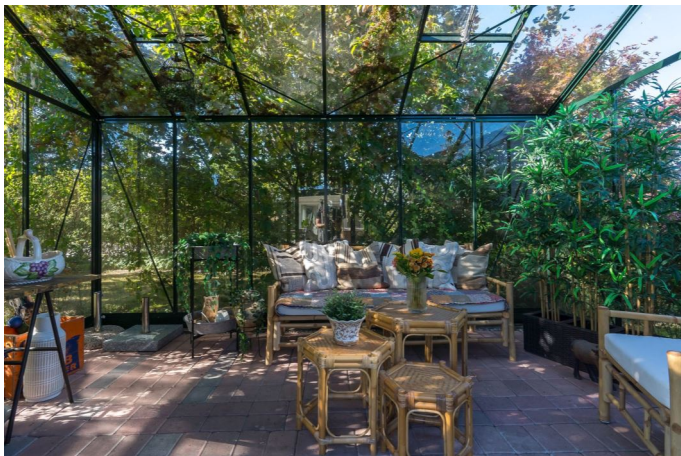
Terrasse



Terrasse



Have



Have



Facade

Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025





Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Egedal                               |
| Matr.nr.:           | 7 væ Udlejre By, Ølstykke            |
| BFE-nr.:            | 2274658                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                             |
| Opført/ombygget år: | 1968/2011                            |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.860.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.064.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.288.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.651.200 kr. |

##### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 690 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 101 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Udestue:          | 29 m <sup>2</sup>  |
| Carport:          | 24 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 30 m <sup>2</sup>  |
| Drivhus:          | 14 m <sup>2</sup>  |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Lokalplan:**

Ølstykke vest v03

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2025

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 07.02.1963 lbnr. 2111-17 Tillæg tekst Dok om bebyggelse, benyttelse,  
grundejerforening mv, forbud mod udstykning Filnavn: 17\_AA-I\_533

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Medfølger: Emhætte, Induktions kogeplade (Electrolux) , Indbygningsovn (Siemens), Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Siemens)  
Skabe i forældre soveværelse og på toilettet medfølger også.

Medfølger ikke: Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikroovn, Fryser, Køleskab med glaslåge

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab: Gjensidige Forsikring  
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.693 Forbrug: 1.375,50 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Idet energimærket er fra 2020, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 11.669 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 3.595.000 |
| Grundskyld            | kr. | 14.531 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 7.648     |
| Husforsikring         | kr. | 6.365  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 23.450    |
| Renovation            | kr. | 4.557  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 3.626.098 |
| Grundejerforening     | kr. | 400    | 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. | 140    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 37.661 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.027 md./ 228.325 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.389 md./ 184.664 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 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: 29.09.2025  
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: Hasselvej 6, 3650 Ølstykke  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225096  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 29.09.2025

#### 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/2,2% Obligationslån | Obligationslån  | 1.777.000 | 1.777.000    | 1.787.285     | DKK              | 2,24               | 55.737        | 29,25        | 3,03 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Ørnebjerg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

##### **Områdeklassificeret**

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

#### **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-/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.

# 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 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