



REAL

Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	81
Kontantpris	3.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.682	Altan	Ja
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **32225008**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise / 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: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025



Beskrivelse:

Løjligheden tilbyder:

1. Stor, lys stue med åbent køkken og direkte adgang til altanen
2. Gulvvarme i hele boligen for optimal komfort
3. Rummeligt soveværelse og kontor/gæste/walk-in
4. Flot badeværelse med bruseniche og moderne løsninger

Derudover:

1. Vestvendt altan med sol fra middag til solnedgang
2. Elevator i opgangen for nem adgang
3. Brugsret til carport og skur - Som den eneste er der isoleret skur til frostfri opbevaring.
4. Sund ejerforening med allerede etableret fjernvarme
5. Foreningen har fået: Kalkknuser i foreningens fyrrum og indskudt Fibernet

Til dyreelskeren er der i foreningen mulighed for husdyr, med foreningens tilladelse. -
Se vedtægter/husorden.

Foreningen desuden ved at undersøge mulighederne for cykelskure.

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: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025

Velkommen til denne lyse og moderne 3-værelses lejlighed i attraktive Søhøj Park! Her får du en indflytningsklar bolig med en vestvendt altan, hvor du kan nyde solen fra tidlig middag til solnedgang.

Lejligheden ligger i et nyere byggeri fra 2006 og byder på alle de komfortable løsninger, du kunne ønske dig. Gulvvarme i hele boligen sikrer en behagelig temperatur året rundt, mens de store vinduespartier skaber et skønt lysindfald. Du får desuden elevator i opgangen, brugsret til carport og skur, samt en sund ejerforening med allerede etableret fjernvarme.

Som den eneste lejlighed, har de fået isoleret deres carport til frostfri opbevaring. Foreningen har derudover fået kalkknuser opsat i foreningens fyrrum, tillader husdyr (se vedtægter og husorden), og har allerede fået fibernet.

Til sidst og ikke mindst, er der opsat fælles ladestander i carportene, med medlemspris i foreningen og chip.

Beliggenheden er i top! Du får store grønne arealer og en idyllisk sø lige ved Ølstykke Bypark/Folkets Park. Her kan du deltage i aktiviteter som yoga, motionsløb, påskejagt, sankthansbål og høstnat – eller blot nyde naturen og de rolige omgivelser. Samtidig har du kort afstand til indkøb, S-tog, bibliotek og lægehus, så hverdagen bliver nem og bekvem.

Indretningen er både stilfuld og funktionel! En rummelig stue med åbent køkken giver masser af plads til både samvær og afslapning. Fra stuen er der direkte adgang til altanen, hvor du kan nyde aftensolen. Badeværelset er elegant med bruseniche, soveværelset tilbyder god skabsplads, og kontoret er prikken over i'et med god mulighed for opbevaringsplads eller gæsteværelse.

Her får du ikke bare en bolig – men et hjem, hvor komfort og beliggenhed går hånd i hånd. Lyder det som noget for dig? Kontakt os for en fremvisning i dag!

Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025



Altan



Stue



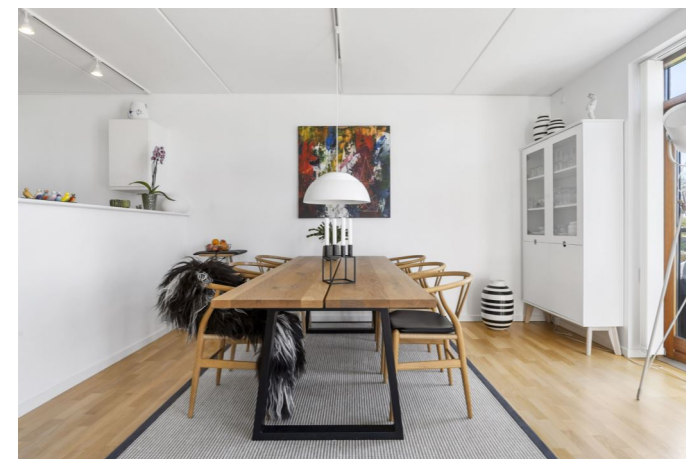
Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

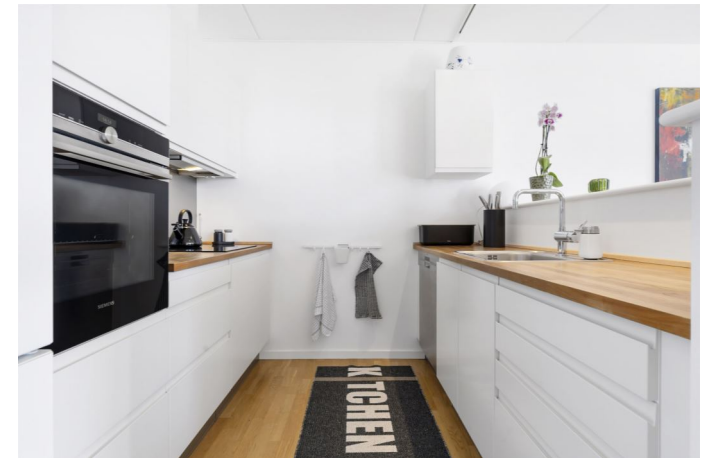
Dato: 27.05.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Værelse



Entre

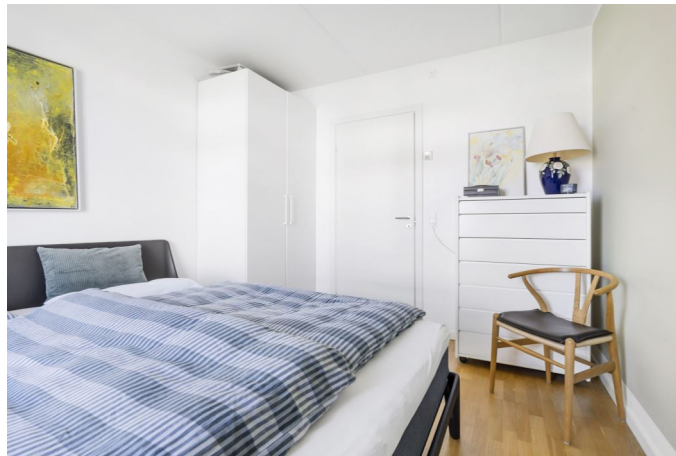
Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025



Værelse



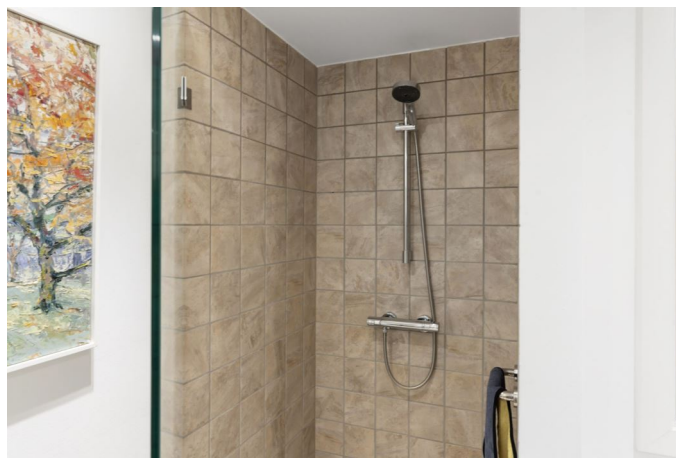
Værelse



Entre



Badeværelse



Badeværelse



Altan

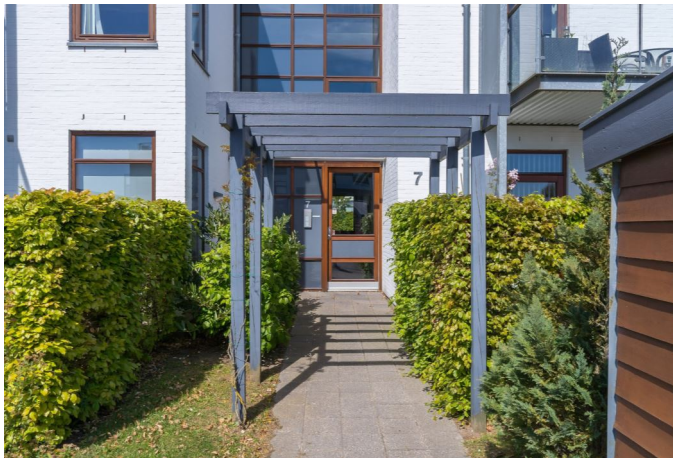
Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025



Altan



Facade



Facade



Facade



Facade



Udenomsarealer

Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025



Luftfoto

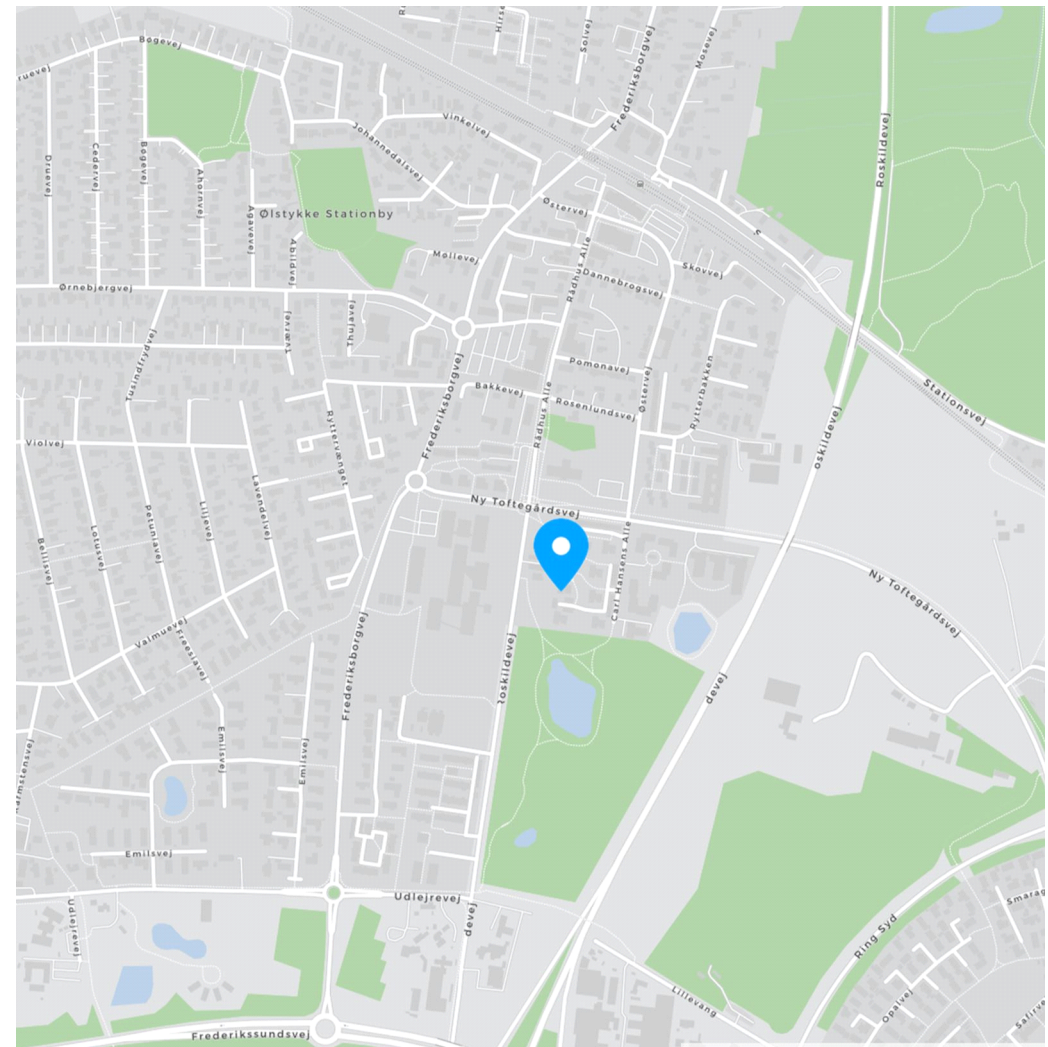


Luftfoto

Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025





Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 3 bø Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.: 262764
Ejerl.nr.: 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.779.000 kr.
Grundværdi: 1.468.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.223.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.174.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Induktionselektroplade(Siemens), Indbygningsovn(Siemens,2024), Køle/fryseskab(Liebherr,2024)

Skabe i værelser medfølger.

Microovn medfølger ikke, andet kan aftales.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 81 m²
Heraf tinglyst boligareal: 81 m²
BBR-boligareal: 81 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 81/2708
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse af d. 06.02.2006
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:
Toftehøjgård - Boligbebyggelse

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 11.11.2008 lbnr. 33427-17 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst
Vedtægter for Ejerforeningen Søhøj Park Filnavn: 17_EC-I_355

Grundejerforening: Ja
Navn: Ejerforeningen Søhøj Park /Formand Louis Høj
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er vederlagsfri og eksklusiv brugsret til carport, med forlængelse af skur på ca. 5 m².



Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

*Ejerforeningen er i 2023 overgået til fjernvarme, hvorfor der er udarbejdet nyt energimærke for bygningen, hvor mærket er steget fra C til B.

Evt. aconto vand og varme er trukket ud af fællesudgifterne til ejerforeningen.

* Der betales aconto kr. 850,00 pr. mdr. til ejerforeningen

* Der betales aconto kr. 300,00 pr. mdr. til ejerforeningen

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebreve /Byrde lyst pantstiftende 06.02.2006 kr. 30.000,- og kr. 10.000,-

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.

Ejerforening:

Ejerforeningen er ved at undersøge mulighed for opsætning af cykelskur for enden af eksisterende carporte.



Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.338	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	10.019	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	4.140	I alt	kr.	3.618.450
Ejerforening	kr.	18.600	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Ejerudgift i alt 1 år		44.180			

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 19.757 md./ 237.081 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.786 md./ 189.437 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: 26.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Søhøj Park 7, 1. 5., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 32225008
Ejerudgift/md.: kr. 3.682

Dato: 27.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Realkredit Danmark/F3T FlexLån®	Kontantlån	1.638.000	1.671.800	1.668.903	DKK	3,78	71.895	27,75	6,04			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