



Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	84
Kontant	2.945.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.717	Altan	Ja
Byggeår	2019	Energimærke	A2020

Sagsnr. **32226043**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026



Lys og moderne lejlighed på 84 m² fra 2019

Lejlighedens fordele er

1. 84 m² fra 2019 med optimal planløsning
2. Lyst køkken/alrum med Svane-køkken
3. Øverste etage uden overboer
4. Solrig altan med sol fra formiddag til aften

Derudover får du

1. 2 værelser med udsigt til grønne omgivelser
2. Gulvvarme i hele lejligheden
3. Elevator og cykelparkering
4. Tæt på S-tog, indkøb og natur

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

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026

Med solrig altan og central beliggenhed

Velkommen til en indbydende og velindrettet lejlighed i attraktive Egedal Village – perfekt til dig, der ønsker en moderne bolig med masser af lys, komfort og en beliggenhed tæt på det hele.

Lejligheden er opført i 2019 og rummer 84 m², som er optimalt udnyttet med en gennemtænkt planløsning. Boligen fremstår lys, stilren og lige til at flytte ind i. Køkken/alrummet udgør hjemmets naturlige samlingspunkt med et flot og tidløst Svane-køkken samt god plads til både spisebord og sofaområde.

Fra opholdsrummet er der udgang til en ca. 6 m² stor altan, som virkelig er noget særligt. Beliggende på øverste etage får du fuldt udbytte af solen – fra formiddag til aften – uden skygge fra omkringliggende bygninger og uden overboer. Altanen har plads til loungemøbel, grill eller solseng og bliver hurtigt et naturligt opholdssted i de varme måneder.

Lejligheden rummer desuden to gode værelser med et skønt lysindfald, udsigt over de grønne omgivelser og den nærliggende natursti. Her får du morgensol og rolige rammer uden gener fra den sene aftensol.

Badeværelset er rummeligt og moderne med bruseniche, og i entréen finder du et praktisk opbevaringsrum med vaskesøjle og plads til opmagasinerings.

Hele lejligheden er udstyret med gulvvarme, og da der er tale om nyere byggeri, er varmeudgifterne tilsvarende lave, hvilket gør boligen både komfortabel og økonomisk i drift.

Ejendommen byder på elevator, hvilket gør hverdagen nem – også ved indflytning – samt overdækket cykelparkering lige ved bygningen.

Beliggenheden i Egedal Village er særdeles attraktiv med kort afstand til S-tog mod København, indkøb og grønne naturområder. Her får du en hverdag, hvor både byliv og natur er lige inden for rækkevidde.

En moderne og velplaceret lejlighed på 84 m², der kombinerer lys, komfort og beliggenhed – perfekt til både førstegangskøber, parret eller den pladskrævende single.

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Entrance



Værelse

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026



Udsigt



VÅrelse



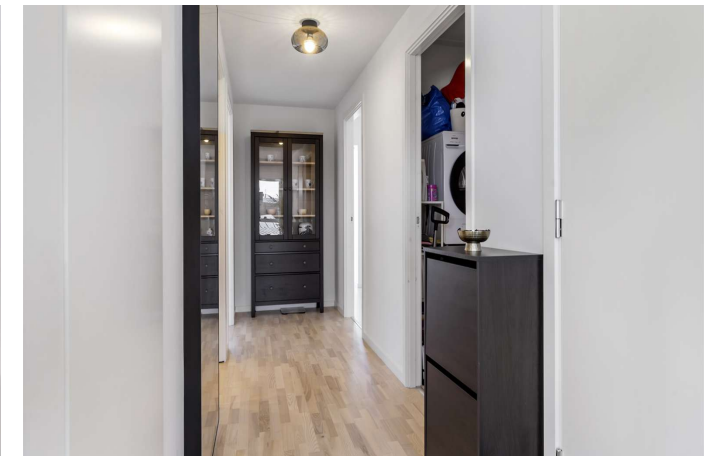
VÅrelse



BadevÅrelse



BadevÅrelse



EntrÅ©

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026



Altan



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udenomsarealer

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
 Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
 Ejerudgift/md.: kr. 3.717

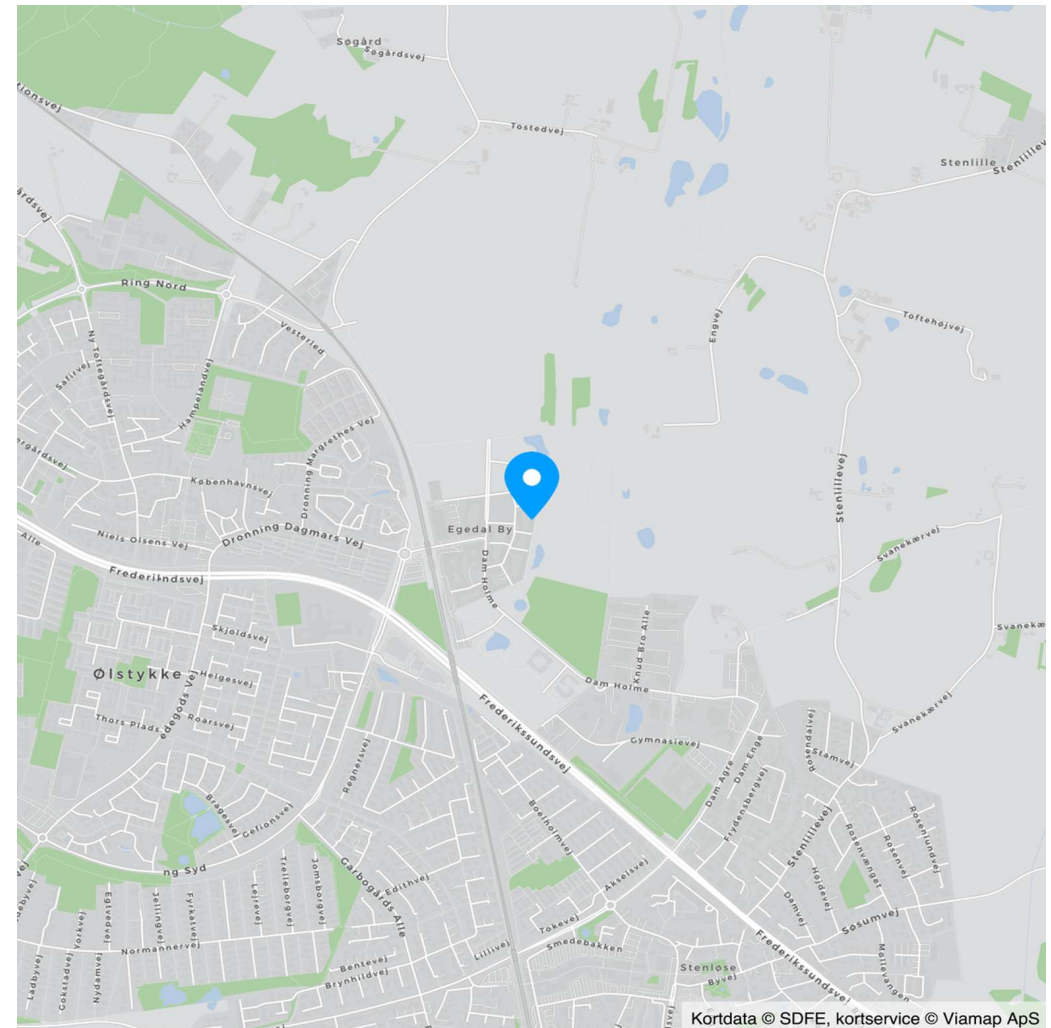
Dato: 01.05.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	4gc Ølstykke By, Ølstykke
BFE-nr.:	100299491
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.346.000
Grundværdi:	1.064.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.876.800
Grundlag for grundskyld:	851.200

Arealer**

Tinglyst areal:	73 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	84 m ²
Heraf andel af fælles ad- BBR-boligareal:	11 m ² 84 m ²

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

* 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: 27.07.2018 - Deklaration om hegn, gårdrum, bæredygtighed, forsyning m.v.
- Nr. 2: 25.09.2019 - Forpligtende aftale om etablering af parkeringspladser på paracel A10 i Egedal by
- Nr. 3: 24.07.2020 - Undergrundejerforeningen delområde A9.2
- Nr. 4: 04.08.2020 - Deklaration
- Nr. 6: 12.04.2022 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN STATIONS-OMRÅDET - EGEDAL BY
- Nr. 7: 25.05.2023 - VEDTÆGTER

Planer

Kommuneplan C-5 - Egedal By - Stationsområdet
Lokalplan 70 - Egedal By - Stationsområdet

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens, 2019), Kogeplade (Siemens, 2019), Ovn (Siemens, 2019), Køle/fryseskab (Siemens, 2019), Opvaskemaskine (Siemens, 2026), Vaskemaskine (Gorenje, 2019), Tørretumbler (Gorenje, 2019), Skabe i værelser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer forsikringspolice fra administrator

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.050 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Gulvvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers årsforbrug 2025 fra 01.04.2025 til 31.12.2025 udgjorde kr. 3.139,39.
Oplyst årsforbrug er acontobeløb opkrævet for hele 2025.
Varme a/c 450
Vand a/c 500

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.572	Kontantpris	kr.	2.945.000
Grundskyld	kr.	7.491	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Renovation	kr.	3.776	Ejerskiftegebyr ved administrator	kr.	1.625
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr.	42	I alt	kr.	2.966.175
Ejerforening/Fællesudgifter	kr.	23.724			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	44.604		

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 16.025 md. / 192.305 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.834 md. / 154.004 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: Fogeden 5, 3. tv, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 32226043
Ejerudgift/md.: kr. 3.717

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 1.944.000
Nr. 10: hovedstol kr. 329.500

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 73 / 2119

Tinglyst: 73 / 662

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Ejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Ejerforeningen 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 ejerforeningen 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 ejerforeningen, 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 ejerforeningen.

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 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.