



REAL

Fiskene 21, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	102
Kontantpris	2.745.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.863	Grund m2	175
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **32225072**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Patrick Ramsing / 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: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder

1. Indflytningsklar stand med lyst interiør og pæne gulve
2. Flot Svane-køkken fra 2013 med mulighed for åbent køkken-alrum
3. To gode værelser, badeværelse med brus og gæstetoilet med gulvvarme
4. Bryggers med vaskefaciliteter og praktisk opbevaringsplads

Derudover får I;

1. Privat gårdhave med både overdækket fliseterrasse og hævet træterrasse
2. Rolig og børnevenlig beliggenhed tæt på skoler, børnehaver, indkøb og S-tog
3. Fælles grønne arealer og stisystemer lige udenfor – perfekt til leg og fællesskab
4. Tag med tagpap fra 2005

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: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025

Velkommen til Fiskene 21 – et lyst og velholdt gårdhavehus, der kombinerer funktionel planløsning, rolige omgivelser og masser af hverdagskomfort. Her får I en bolig, der er lige til at flytte ind i, men som samtidig giver jer mulighed for at sætte jeres eget præg – eksempelvis ved at åbne op mellem køkken og stue og skabe det populære, åbne køkken-alrum.

Boligen tilbyder lave ejerudgifter og minimalt behov for vedligehold. Der er **tagpap fra 2005, vinduer fra ca. 2007**, og huset er **efterisoleret mod haven**, hvilket sikrer et godt indeklima året rundt. Derudover er der pæne, lyse gulve gennem hele opholdszonen og praktisk skabsgang.

Planløsningen er gennemtænkt og består af en rummelig entré med overdækket indgang, samt lyst gæstetoilet med gulvvarme. Langs skabsgangen er der to gode værelser og et funktionelt badeværelse med brus, samt masser af god opbevaringsplads i skabene. Køkkenet har desuden adgang til **et praktisk bryggers** med vaskefaciliteter og opbevaring.

Køkkenet er et flot **Svanekøkken fra 2013**, og allerede i dag er der indrettet med åben spiseplads som familiens naturlige samlingspunkt. Stuen ligger i forlængelse heraf og fremstår rummelig, lys og med adgang til gårdhaven – perfekt til både hverdag og gæster. Ønsker I mere åbenhed, er det nemt at integrere køkken og stue helt.

Gårdhaven er et stort plus – her får I både **overdækket fliseterrasse og hævet træterrasse**, så udelivet kan nydes fra forår til sensommer. Haven er ugeneret, privat og er perfekt til både afslapning og leg. Lige udenfor hegnet finder I en grøn fællesplads, som er ideel til de yngste – og når de bliver større, venter boldbaner og vennebesøg via de mange **sikre stisystemer** i området.

Beliggenheden er rolig og **meget familievenlig** – med **cykelafstand til både Egedal Station, to skoler, børnehaver og indkøb**. Området byder også på store grønne fællesarealer, legepladser og et trygt nærmiljø med masser af naboskab.

Der er naturligvis **gode parkeringsforhold med både carport, gæstepladser og affaldssortering i bekvemmelig afstand** – alt sammen med fokus på det, der gør hverdagen nem.

Fiskene 21 er til jer, der søger en nem og overskuelig bolig med plads til at leve – og drømme videre.

Adresse: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025



Badeværelse



Værelse



Entre



Toilet



Spisestue



Spisestue

Adresse: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025



Værelse



Spisestue



Køkken



Bryggers



Køkken



Stue

Adresse: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025



Værelse



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Terrasse

Adresse: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025



Facade



Udenomsarealer

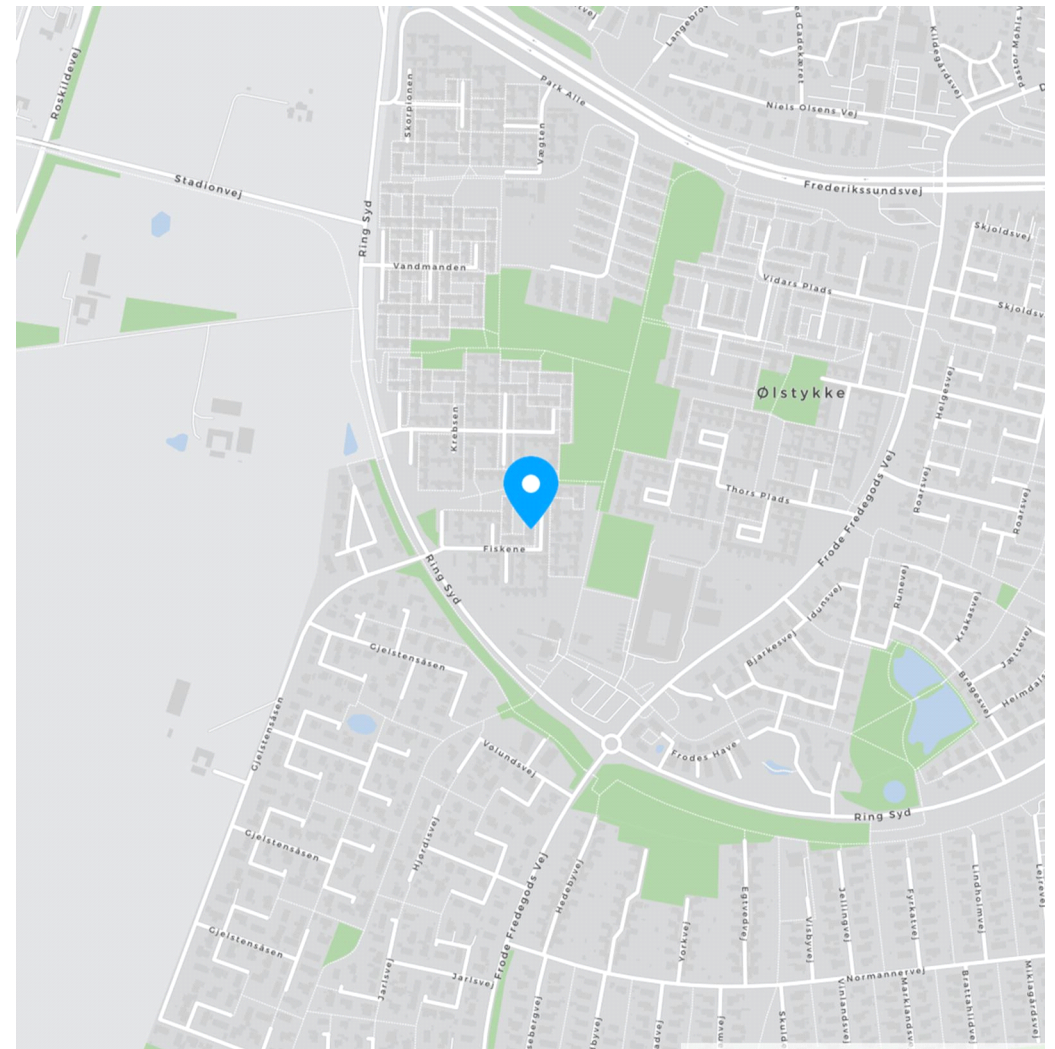


Facade

Adresse: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025



Adresse: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	5 fv Ølstykke By, Ølstykke
BFE-nr.:	2275308
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.249.000 kr.
Grundværdi:	1.493.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.799.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.194.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	175 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Øvrige arealer:	
Overdækket Areal:	25 m ²
Udhus:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Langekjær og Parkalle - Gl. Ølstykke sydvest
Boligområde Langekjær, tillæg til BV02

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.02.1970 lbnr. 3042-17-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, varmecentral Filnavn: 17_C-I_523

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(Siemens), Keramisk elkogeplade(Siemens), Indbygningsovn(Siemens), Køle/fryseskab(Siemens), Køleskab(Siemens),
Opvaskemaskine(Bosh), Vaskemaskine(Beko), Tørretumbler(Beko).

Skabe i gangen og bryggers medfølger.

Fryser medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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.: 8.418 Forbrug: 1.130,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

*Idet energimærket er fra 2018, 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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.176	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.745.000
Grundskyld	kr.	10.511	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.958
Husforsikring	kr.	6.235	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Renovation	kr.	4.142	Ejerskiftegebyr til adminstrator	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	4.200	I alt	kr.	2.771.808
Rottebekæmpelse	kr.	95			

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.

Ejerudgift i alt 1 år 34.359

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.535 md./ 174.418 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.756 md./ 141.067 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 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: 22.09.2025
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: Fiskene 21, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 32225072
Ejerudgift/md.: kr. 2.863

Dato: 22.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Langekær

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse lyst d. 17.10.2008/Anden hæftelse lyst d. 24.02.1970

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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 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 ejendomsskatteformen. 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[®]

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