

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	4.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.263	Grund m ²	748
Byggeår	1965	Energimærke	A2010

Sagsnr. **3226049**

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: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026



Solrig have og central beliggenhed

Villaen tilbyder

1. 135 m² etplansvilla med 4 værelser (mulighed for flere)
2. Stort, lyst køkken/alrum med loft til kip og ovenlysvinduer
3. Gulvvarme i hele boligen
4. 2 badeværelser – ideelt til familien

Derudover er der

1. Luft/vand varmepumpe og solceller – lavere driftsudgifter
2. Betontag fra 2007 – begrænset vedligeholdelse
3. 34 m² garage med gode anvendelsesmuligheder
4. Sydvendt have med terrasse og overdækning

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: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026

Velholdt og opdateret etplansvilla

Velkommen til Ryttervænget 40 – en gennemført og løbende opdateret etplansvilla, hvor der er tænkt over både komfort, funktionalitet og fremtidig vedligeholdelse. Her får I en bolig, der i dag fremstår med moderne løsninger og et minimum af større vedligeholdelsesopgaver mange år frem.

Boligen rummer 135 m² bolig samt 34 m² garage og byder blandt andet på betontag fra 2007, gulvvarme i hele huset, luft/vand varmepumpe og solcelleanlæg – en kombination der sikrer både komfort og en fornuftig driftsøkonomi.

Indretningen er ideel til familielivet med hele 4 værelser og mulighed for at etablere endnu et efter behov. Derudover får I to badeværelser, hvilket giver en fleksibel hverdag for både børnefamilien og den pladskrævende køber.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum, som i 2007 blev opdateret med nyt køkken, loft til kip og ovenlysvinduer. Her strømmer lyset ind fra flere sider, og sammen med det sydvendte vinduesparti mod haven skabes en lys og rummelig atmosfære med plads til både hverdag og gæster.

Fra opholdsarealerne er der direkte adgang til haven, som er ideel til familieliv og udeliv. Den sydvendte orientering sikrer gode solforhold dagen igennem, og med både terrasse og stor overdækning er der rig mulighed for at nyde udelivet uanset vejr og sæson. Haven er samtidig indrettet med god plads til leg og aktivitet.

Garagen fremstår ligeledes opdateret og anvendelig – perfekt til bil, værksted eller opbevaring alt efter behov.

Beliggenheden er central og attraktiv med kort cykelafstand til skole, daginstitutioner, indkøb og Ølstykke Station. Her får I en hverdag, hvor det hele er inden for rækkevidde, samtidig med at I bor i rolige og familievenlige omgivelser.

Ryttervænget 40 er det oplagte valg for jer, der ønsker en indflytningsklar bolig med moderne løsninger, lave vedligeholdelseskrav og mulighed for at sætte eget præg over tid – alt sammen kombineret med en attraktiv beliggenhed og en solrig have klar til familielivet.

Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

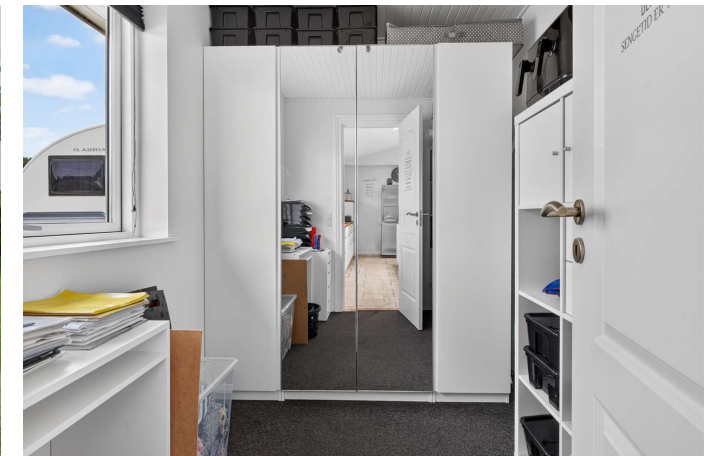
Dato: 22.06.2026



Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026



Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026

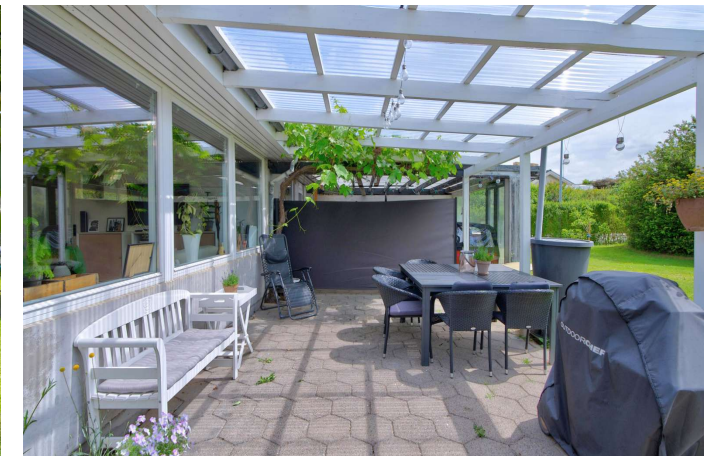
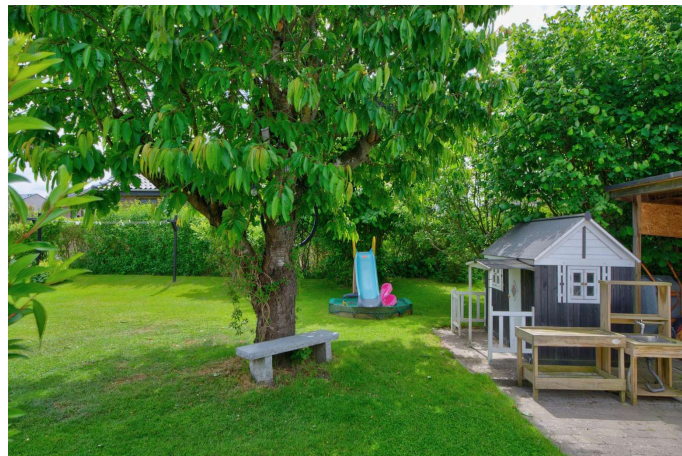
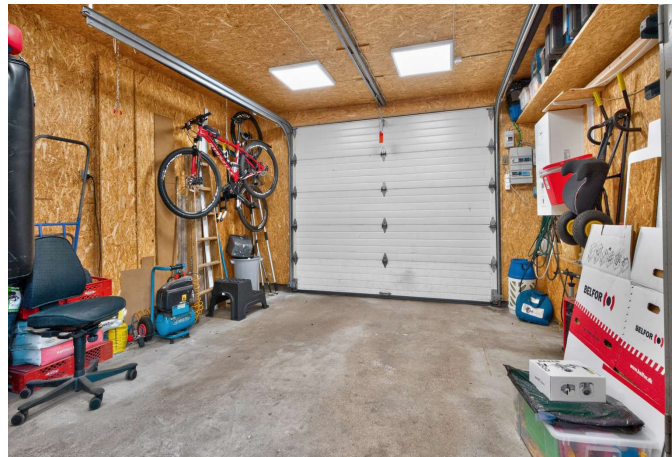




Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026



Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026



Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

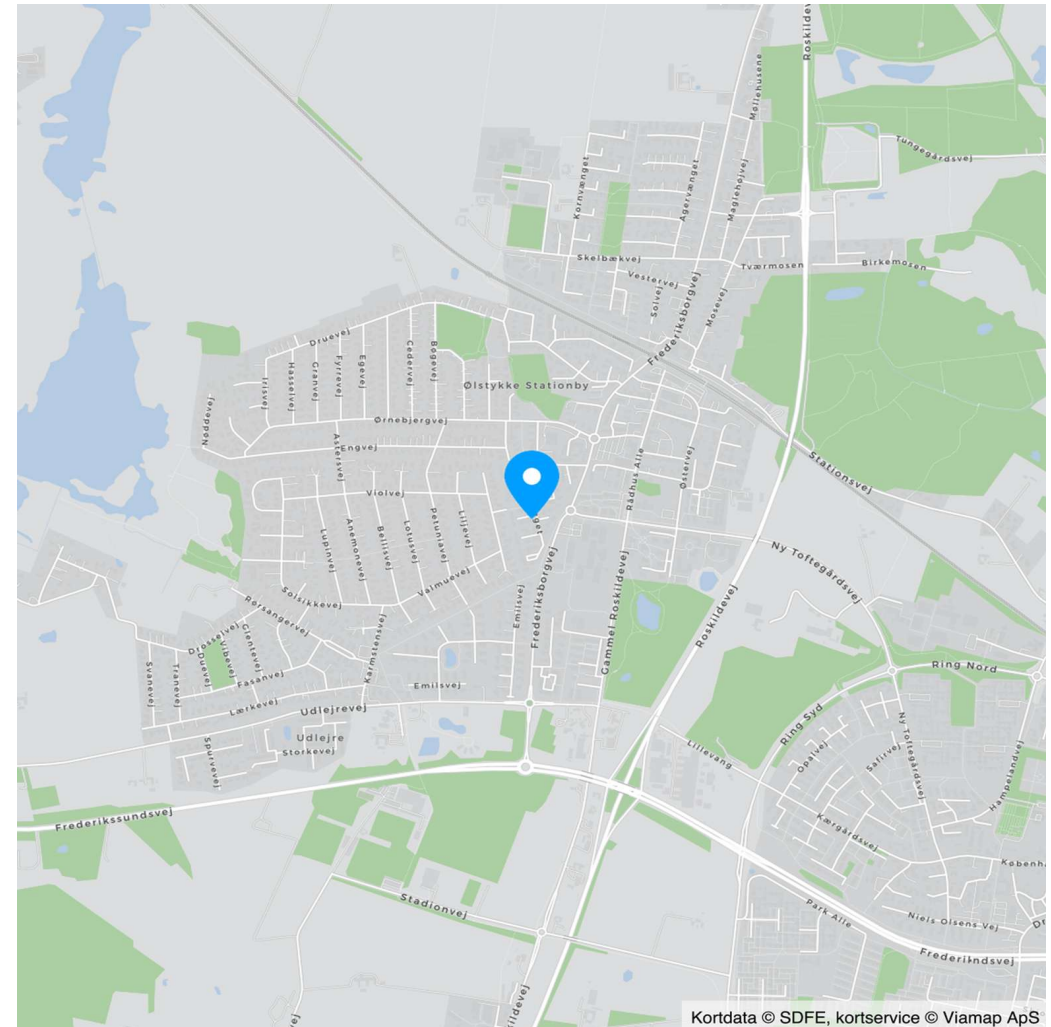
Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026



REAL

Plantegning



Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 10aq Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.: 2274796
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Arealer**

Grundareal: 748 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Garage: 34 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.948.000
Grundværdi: 2.299.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.358.400
Grundlag for grundskyld: 1.839.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 22.06.2026 -

Planer

Kommuneplan B1-52 - Ølstykke vest
Lokalplan v03 - Ølstykke Vest

Tilbehør:

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

Emhætte (Silverline, 2007), Kogeplade (Siemens, 2007), Ovn (Siemens, 2007), Ovn (Kanyo, 2007, Kombiovn), Køle/fryseskab (samsung, 2016), Opvaskemaskine (Grundig, 2018), Vaskemaskine (Siemens, 2020), Tørretumbler (Beko, 2018), Skabe i kontor, Ladestander medfølger IKKE, da denne er på abonnement.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police afventes

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.800 Forbrug: 4.116 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgift er ekskl. overskud fra solceller, der er noteret til at give en besparelse på kr. 2.300 yderligere.

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 salgsoptillingens 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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.028	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr. 16.185	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr. 4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse - kommunebidrag	kr. 63	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr. 450	I alt	kr.	4.845.233
Husforsikring	kr. 6.152			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 39.155			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.038 md. / 312.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.853 md. / 250.231 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Ryttervænget 40, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 32226049
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 22.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.976.900
Nr. 3: hovedstol kr. 29.600
Nr. 4: hovedstol kr. 191.763

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Ryttervænget

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 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.