



REAL

Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	76
Kontantpris	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.384		
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **32225018**

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: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder:

1. 76 m² veldisponeret bolig – ideel til par eller seniorer, der ønsker komfort og enkelhed
2. Stort soveværelse og lyst køkken-alrum med god plads til både hverdag og gæster
3. Flot badeværelse med gulvvarme og moderne udtryk
4. Indflytningsklar stand – nem at gå til og lige til at føle sig hjemme i

Derudover:

1. Ca. 100 m² stor træterrasse – et helt unikt udeareal i lejlighedsregi
2. Overdækket terrasseområde til hyggelige aftener og sociale stunder i al slags vejr
3. Rolig beliggenhed midt i byen – alt fra caféer til skole og s-tog i gåafstand
4. Perfekt til rejselystne eller karrierefokuserede købere, der ønsker minimal vedligehold

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: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025

Vil du bo centralt, komfortabelt og vedligeholdelsesfrit – uden at gå på kompromis med udelivet? Så tag et nærmere kig på denne lyse og velholdte lejlighed på Rådhus Alle 22, 1. 7., hvor både plads, beliggenhed og livskvalitet går hånd i hånd.

Her får du 76 m² bolig med en optimal indretning, perfekt til parret med fart på hverdagen eller den modne boligkøber, som ønsker at skifte haven ud med noget mere overskueligt – uden at give afkald på udeareal og hyggelige stunder under åben himmel.

Boligen rummer et stort og lyst soveværelse, et moderne badeværelse med gulvvarme samt et åbent og indbydende køkken-alrum, hvor både hverdag og gæster får plads. Her er der masser af lys og luft, og atmosfæren indbyder til både afslapning og samvær.

Men det, der virkelig gør lejligheden til noget særligt, venter udenfor: En **ca. 100 m² stor træterrasse** – din helt egen oase i hjertet af Ølstykke. Her kan solen nydes hele dagen, og den store overdækkede del skaber perfekte rammer for sommerens grillaftener og hyggelige sammenkomster – uanset vejret.

Beliggenheden er noget nær ideel. Du bor **midt i byen**, med alt hvad du har brug for i gåafstand: Indkøb, s-tog, bager, café, skole og børnehaver – alt sammen lige om hjørnet.

Lejligheden fremstår i god stand og er lige til at flytte ind i – her er det nemt at få en god hverdag til at gå op i en højere enhed.

Velkommen til Rådhus Alle 22 – her venter et liv med komfort, sol og central beliggenhed.

Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025



terrasse



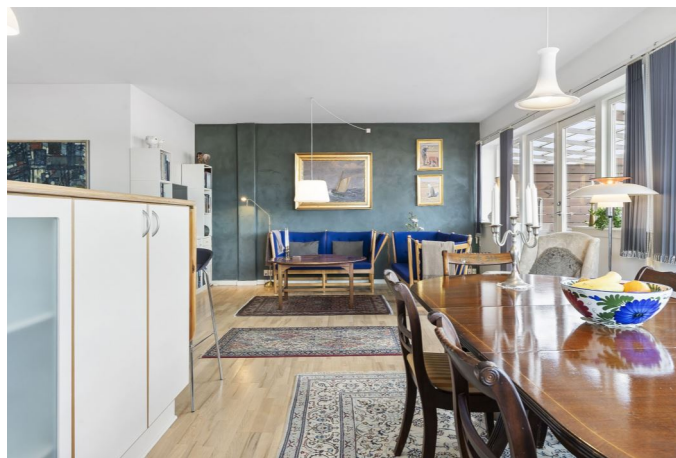
stue



stue



stue



stue



stue

Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025



spisestue



stue



køkken



køkken



entre



værelse

Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025



værelse



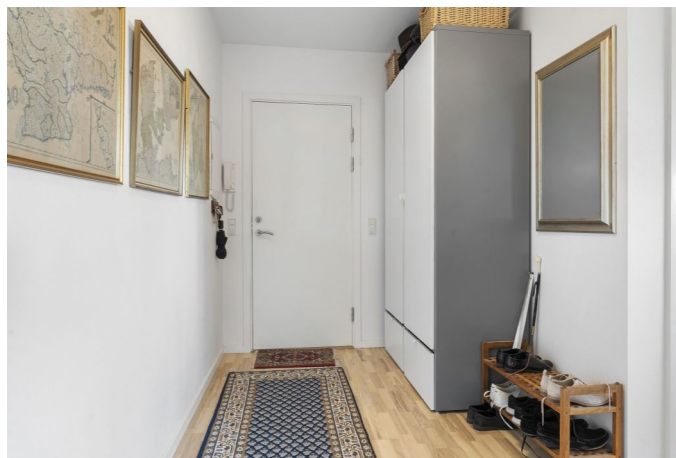
entre



badeværelse



badeværelse



entre



terrasse

Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025



terrasse



terrasse



terrasse



terrasse



udsigt



udsigt

Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025



terrasse



ejendommen



ejendommen



ejendommen

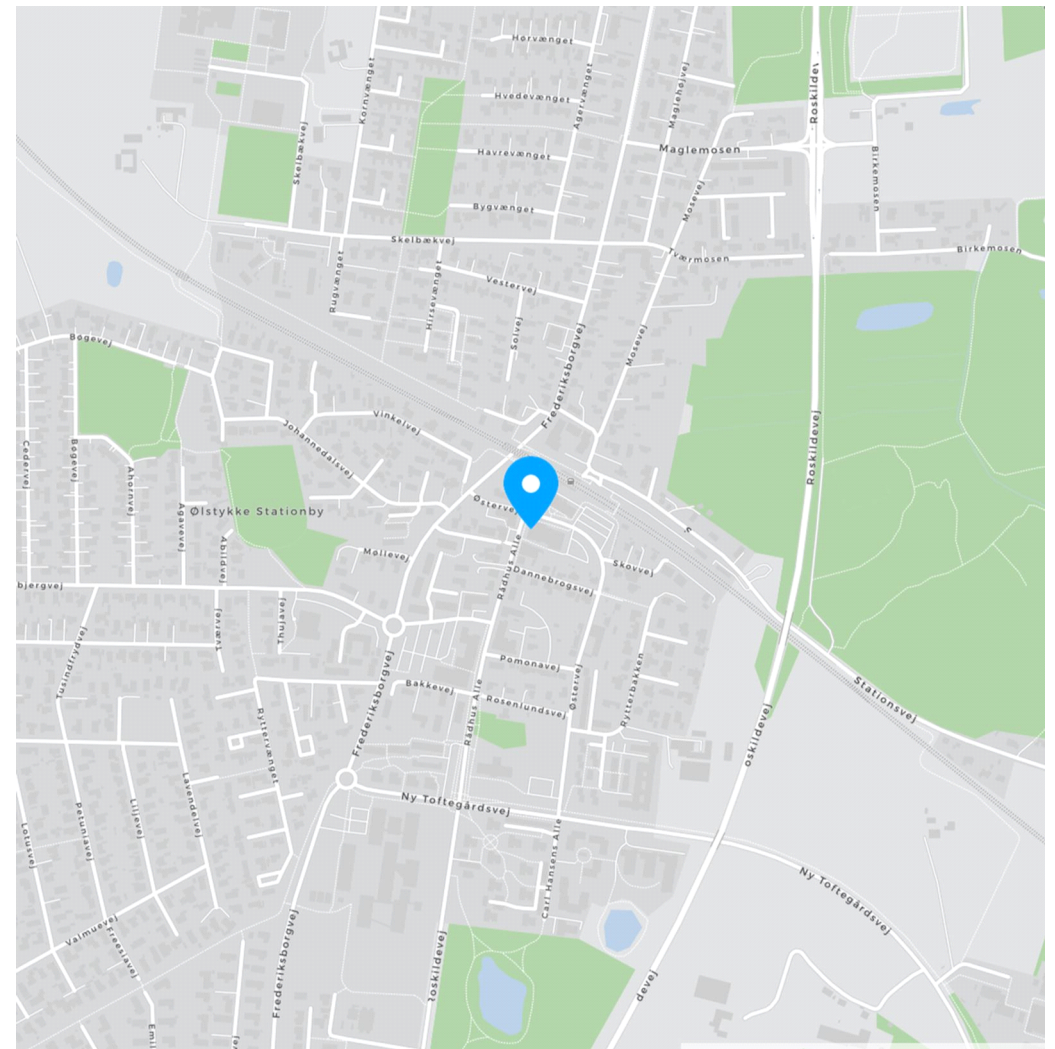


ejendommen

Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025





Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	7 al Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	263197
Ejerl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.764.000 kr.
Grundværdi:	1.071.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.411.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	856.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	76 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	76 m ²
BBR-boligareal:	76 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	76/1731
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Sikkerhed til Ejerforening Rådhus Allé 22
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ølstykke Stationsby
Lokalplantillæg til lokalplan 09 - Ølstykke bymidte

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.02.1967 lbnr. 2387-17 Tillægstekst Dok om kloakering Filnavn: 17_AD-I_50
Nr. 2 lyst d. 01.05.1972 lbnr. 10991-17 Tillægstekst Dok om forbud mod oplagring handel eller reklamering med benzinmv Filnavn: 17_E-I_633
Nr. 3 lyst d. 11.01.1974 lbnr. 1007-17 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 17_E-I_633
Nr. 4 lyst d. 16.12.1974 lbnr. 29772-17 Tillægstekst Dok om parkering mv Filnavn: 17_E-I_633
Nr. 5 lyst d. 16.12.1980 lbnr. 38101-17 Tillægstekst Dok om pølsevogn mv Filnavn: 17_E-I_633
Nr. 6 lyst d. 26.11.2004 lbnr. 62440-17 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Rådhus Allé 22, Ølstykke. Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 17_EC-I_151

Grundejerforening: Ja

Navn: E/F Rådhus Allé 22
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

Kælderrum

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte(Gorenje), Elkogepåse(Electrolux,2021), Indbygningsovn(Electrolux, 2021), Køle/fryseselement(Blomborg),
Opvaskemaskine(AEG,2025), Vaskemaskine(Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Forsikring gennem ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Ejendommen er forsikret hos Tryg, Police: 657-338.256

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.718 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Aconto vand og varme er trukket ud af fællesudgifterne til ejerforeningen. Der betales henholdsvis;
- Varme kr. 1093 pr. mdr. - Indbetalt kvartalsvis (Sælger har i sidste periode for 2024, fået kr. 9.402,01 tilbagebetalt)
- Vand kr. 283 pr. mdr. - Indbetalt kvartalsvis

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 D.

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: Ejerpantebrev /Byrde lyst pantstiftende 26.11.2004 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.

Husdyr

Det gøres opmærksom på at det er tilladt at holde sædvanlige husdyr, medmindre disse er til gene for øvrige ejerlejlighedsejere. Det er dog maksimalt tilladt at holde 2 husdyr pr. husstand.

Ejerforening - Fællesgæld:

Der er i ejerforeningen optaget fælleslån. den udgør pr. 21.09.2020, hovedstol kr. 708.477,48. Der er restgæld for lejligheden på kr. 0,00



Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025



Adresse: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.197	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.540	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.140	Notering af ejerskiftet, skifte i forhold til foreningens forbrugsregnskaber og evt.	kr.	2.950
Ejerforening	kr.	9.652	omfordeling af måneds-/kvartalsopkrævning.		
Rottebekæmpelse	kr.	81	I alt	kr.	2.514.800
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		28.610			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.678 md./ 164.135 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.928 md./ 131.133 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: 12.07.2025
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: Rådhus Alle 22, 1. 7., 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 32225018
Ejerudgift/md.: kr. 2.384

Dato: 12.07.2025

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
Ingen													

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