

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 07-X0001484
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 21.8.2025



Beskrivelse:

Rummelig villa med god planløsning i Ganløse.

Huset, som I nu skal se nærmere på, er velindrettet på tværs af halvandet plan og byder tilmed på flotte detaljer og gedigne materialer. Der er blandt andet en luft-til-luft-varmepumpe fra 2022 samt vinduer fra 2015, der begge er med til at energieffektivisere. Endvidere får I et helt unikt lokalsamfund med, der tilbyder natur, gadekær, kultur og indkøbsmuligheder.

Stuen er boligens hjerterum med en muret pejs og med gulvfliser rundt om af kgl. porcelæn. Lysindfaldet er markant takket være de talrige vinduespartier, der alle er i samme størrelsesorden som skydedørspartiet til terrassen. I åben forbindelse til den rummelige stue udfolder køkken-alrummet sig.

Planløsningen er ideel. Stueplanet afrundes af et bryggers og et gæstetoilet, mens I på førstesalen får fire gode værelser og et badeværelse med brus. To af værelserne har udgang til en sydvendt, overdækket altan.

Udearealerne er endnu en facet, I kan glæde jer over. Grunden er stor og let at holde med græsplæne, omkransende hæk og enkelte træer, heriblandt æble- og kirsebærtræer. Der forefindes også en dejlig nyttehave med bla. forskellige bærbuske. Terrassen samt balkonen vender begge stik syd, og endelig er der en god garage til bilen og opmagasinerung.

Ganløse er kendt som et aktivt landsbysamfund med engagerede beboere. Derfor vil I opleve en bred vifte af aktiviteter, foreningsliv, bibliotek, beboerhus, den gamle mølle og også den kendte Ganløse Kro med egen revy. Kort fortalt finder der forskellige kulturelle begivenheder sted hen over året. Udover dette er der i byen forskellige sportsaktiviteter, fritidsklubber, sportshal, udendørs svømmebassin og skov i nærheden. Ganløse tilbyder desuden børneinstitutioner, skole og forskellige fritidsaktiviteter.

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: Lauge S. Olsen

Adresse: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 07-X0001484
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 21.8.2025



Adresse: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 07-X0001484
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

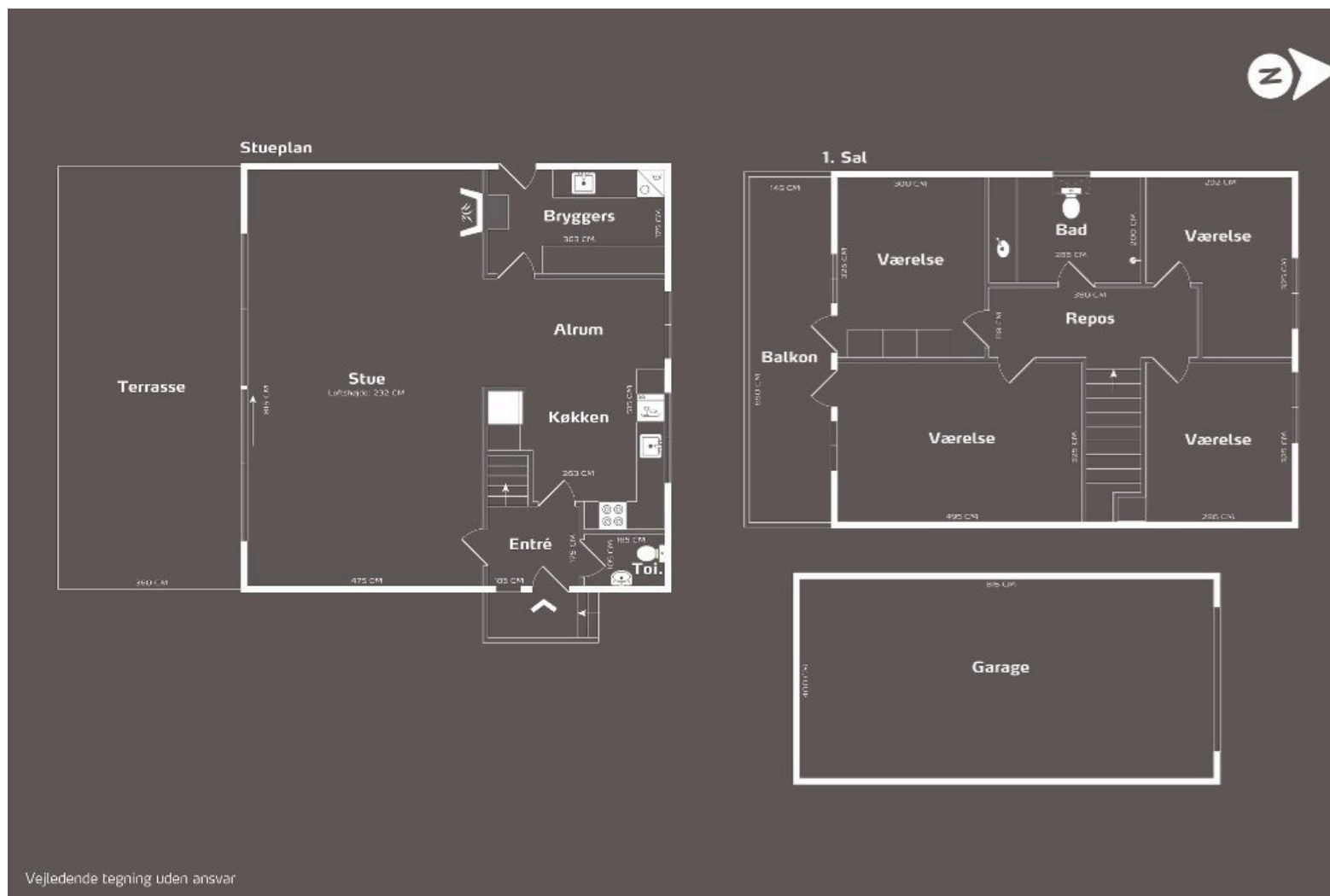
Dato: 21.8.2025



Adresse: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 07-X0001484
 Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 21.8.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 07-X0001484
 Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 21.8.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Egedal

Matr.nr.: 9au Ganløse By, Ganløse

BFE-nr.: 2267069

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fælles

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed /Naturgas

Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 3.207.000,00

Grundværdi: 2.147.000,00

Grundlag for ejd. værdiskat: 2.565.600,00

Grundlag for grundskyld: 1.717.600,00

Arealer*

 Grundareal: 737 m²

 Boligareal i alt: 148 m²

Øvrige arealer:

 Garage 32 m²

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:

23.1.1967 Dok om grundejerforening mv, hegn, hegnsmur mv

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Gorenje

type: Bordkomfur mærke: Whirlpool

type: Indbygningsovn mærke: Electrolux

type: Køle-/Fryseskab mærke: Gram

type: Opvaskemaskine mærke: Gram

type: Vaskemaskine mærke: Blomberg

type: Tørretumbler mærke: AEG

Hårde hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 07-X0001484
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 21.8.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se Police

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.300,00 Forbrug: 1.038,2 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed / Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs & Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Adresse: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 07-X0001484
 Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 21.8.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.084,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld	kr. 15.114,88	Evt. indskud til grundejerforening, ansl.	kr.	500,00
Husforsikring	kr. 10.366,32	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Skorstensfejning	kr. 465,90	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.766,00
Røttebekæmpelse	kr. 102,08	I alt	kr.	4.030.116,00
Grundejerforening/vejlaug	kr. 2.000,00			
Renovation	kr. 4.557,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.690,74			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.794 md./ 261.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.427 md./ 209.122 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: 21.8.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 07-X0001484
 Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 21.8.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.492.023,63	2.492.023,63	2.500.122,71	DKK	2,71	97.687,32	23,50	4,93				

Foreningsforhold:
Grundejerforening el. lign.: Ja

 Navn: Grundejerforeningen Jagtgården Syd
 Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hundshøjvej 9, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 07-X0001484
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 21.8.2025
