



REAL

Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	130
Kontantpris	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.620	Grund m2	285
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **140-263**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kgs. Lyngby / Tlf. 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 140-263
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse:

Moderne rækkehus i centrum af Ganløse

Blandt grønne marker og store søer ligger byen Ganløse, der med sine næsten 3000 indbyggere har sikret et hyggeligt og omgængeligt byliv med både villavej og mølle. Her I byen finder du dette pragtseksemplar af et rækkehus, der med sine veldisponerede 150 kvadratmeter fordelt på tre plan egner sig perfekt til børnefamilien.

Fra hoveddøren bydes I velkommen af en entré, der ligger i åben forbindelse med hjemmets rummelige og opdaterede bryggers, som indeholder både fyr og mulighed for at installere vaskemaskine og tørretumbler. I stueetagen finder I desuden en vinkelstue med fri adgang til et nyere og moderne køkken, som er udstyret med minimalistiske elementer i form af hvide grebsfrie låger og et indbygget kølefryseskab. I de øverste etager finder I desuden flere værelser, et disponibelt rum og et stort badeværelse, der sammen med gæstetoiletet i stueplan, fremstår i yderst fin og moderniseret stand.

Rækkehuset er opført 1973 i gule mursten, og facaden er prydet med kvadratiske vinduer i kontrastfyldte sorte rammer og et dybt indgangsparti. Med til ejendommen kommer en carport, et ugeneret græsareal samt hele to terrasser, som er hhv. nord- og sydvendt. Og særligt den ene vil med sin rummelighed samt gode orientering mod syd gøre sig særligt bemærket både til hverdagens gøremål og diverse arrangementer i familien og venners lag.

Dette rækkehus er placeret lige i centrum af Ganløse, hvor alt hvad hjertet begærer befinder sig inden for kort afstand til hoveddøren - her er der både dagligvarebutikker, et bageri og et bibliotek. Byen råder desuden over en stor græsplæne, hvor der årligt afholdes et kræmmermarked samt cirkusset, når det kommer til byen. I vil som børnefamilien desuden have glæden af de mange legepladser i området samt Børnehuset Hvidehøj og Ganløse Skole, som befinder sig under 10 minutters gang fra jeres hoveddør.

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: Steffen Billing Larsen

Adresse: Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 140-263
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 14.11.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Alrum

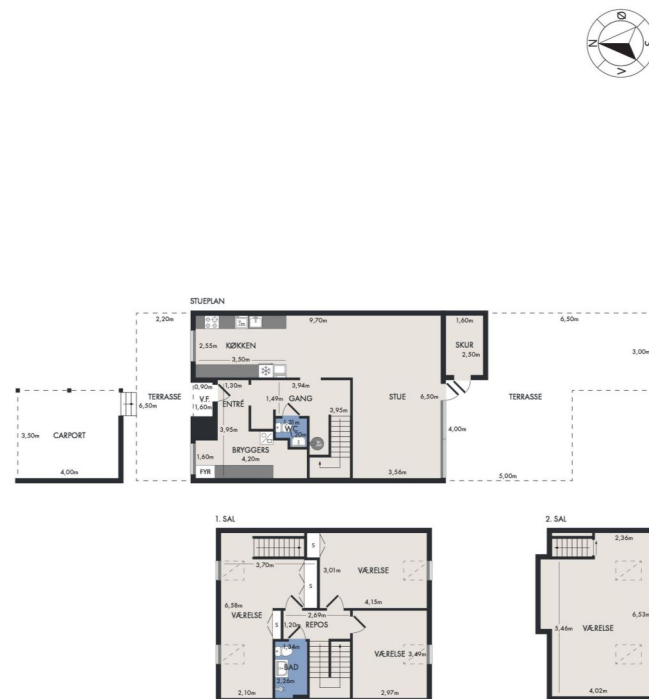


Ejendommen

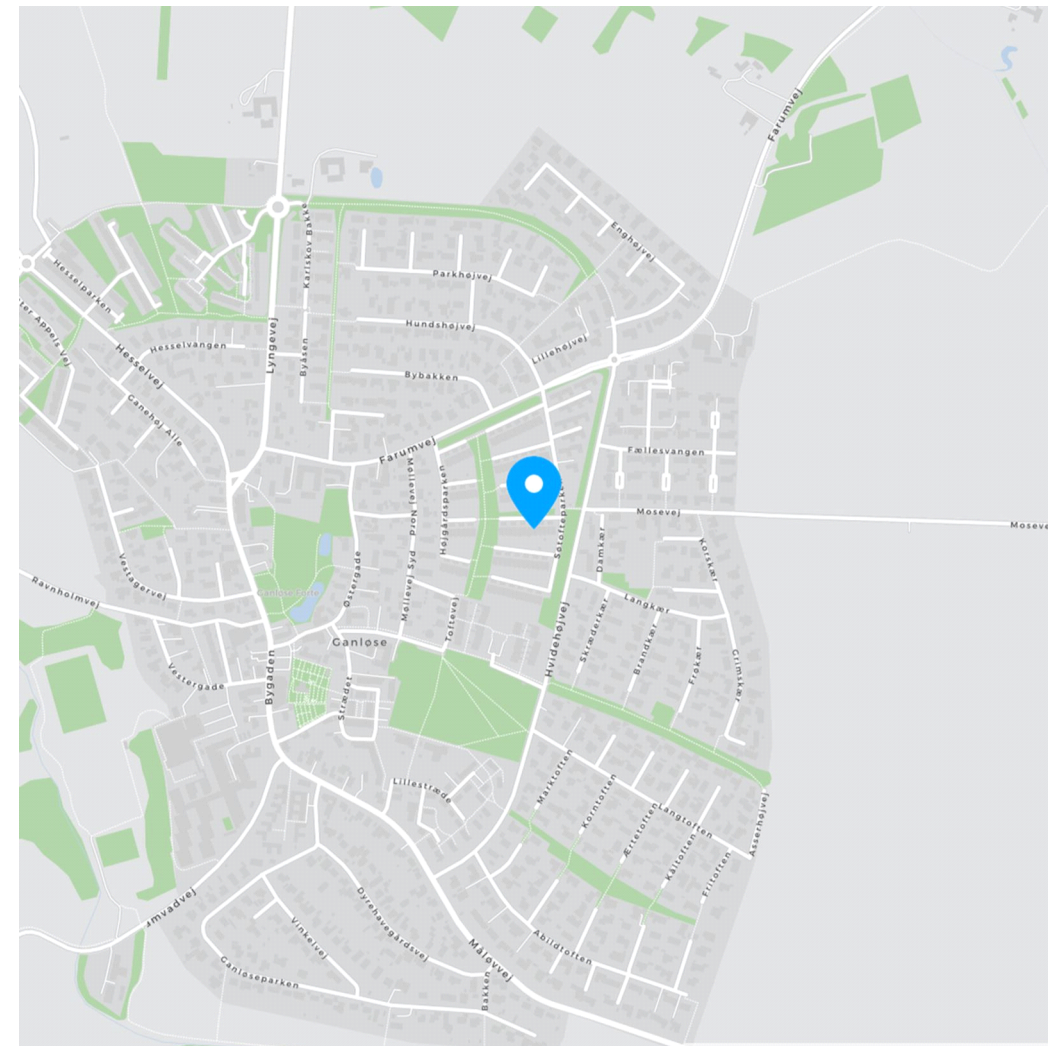
Adresse: Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 140-263
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 14.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 140-263
 Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	11 ep Ganløse By, Ganløse
BFE-nr.:	2267375
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.147.000 kr.
Grundværdi:	1.853.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.517.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.482.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	285 m ²
- heraf vej	27 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	59 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	19 m ²
Udhus:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.11.1969 lbnr. 22770-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 17_AF-I_546
 Nr. 2 lyst d. 20.11.1969 lbnr. 22953-17-S0001 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 17_AF-I_546

Kommuneplan Egedal Kommune 2021 samt forslag om ny kommuneplan
 Byplanvædtægt nr. 2

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Siemens ovn, Siemens kogeplade, Siemens emhætte, Miele køleskab, Wasco fryser, Siemens opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 140-263
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 14.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 1.116,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med Naturgas.

*Idet energimærket er fra 2022, 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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 140-263
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.840	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr. 13.045	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr. 5.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr. 4.557	Gebyr til grundejerforeningen for at registrere overdragelsen, som skal betales af	kr.	750
Skorstensfejning	kr. 743	køber *anslået		
Rottebekæmpelse	kr. 90	I alt	kr.	3.428.597
Grundejerforening	kr. 6.820			

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 43.435

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.842 md./ 214.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.443 md./ 173.318 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: 13.11.2025
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: Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 140-263
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 14.11.2025

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:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Søtofteparken / Grundejerforeningen 11y, Ganløse

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 500 i form af Sikkerhed til grundejerforeningen

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Områdeklassificeret:

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

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsopstilling.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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



Adresse: Søtofteparken 82, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 140-263
Ejerudgift/md.: kr. 3.620

Dato: 14.11.2025

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.

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