



REAL

Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	4.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.544	Grund m2	760
Byggeår/ombygget	1969/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **32224071**

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: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder:

1. 153 m² indflytningsklar bolig med moderne planløsning.
2. Tre store soveværelser og stort badeværelse med sorte fliser.
3. Lyst køkkenalrum med store vinduespartier og adgang til haven.
4. Rummelig entré og bryggers med potentiale for ekstra badeværelse.

Derudover er der:

1. Nyere tag fra 2022 og vinduer fra 2020.
2. Værksted med nyt tag, carport, skur og stort drivhus.
3. Solrig, lukket have med plads til leg og afslapning.
4. Rolig beliggenhed tæt på skole, indkøb, Ganløse Bageri og friluftsbad.

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: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025

Velkommen til Stubtoften 1 i charmerende Ganløse – et indflytningsklart hjem, der byder på hele 153 m² bolig med plads til både hverdagens trivsel og store familieoplevelser. Her er der tænkt på det hele, både ude og inde, så I kan flytte direkte ind og nyde tilværelsen fra dag ét.

Plads til hele familien

Hjemmet er indrettet med en værelsesafdeling, hvor tre store soveværelser giver masser af rum til både børn og voksne. Badeværelset fremstår flot og moderne med stilrene sorte fliser, og det store køkkenalrum bades i naturligt lys fra de store vinduespartier, der inviterer haven helt indenfor. Her er der rig mulighed for at samle familien til fællesspisning, lektielæsning og hyggelige aftener. Køkkenet har godt med bordplads og ligger som samtalekøkken åbent til den rummelige stue, som skaber en dejlig sammenhæng i boligen.

Entréen er indbydende og rummelig, og bryggerset er praktisk indrettet – med potentiale til at etablere et ekstra badeværelse, hvis I ønsker det på sigt.

Solrig have og masser af udendørs muligheder

Haven er en sand oase med masser af plads til både trampolin, vandleg, boldspil og grønne projekter. Her får I et stort drivhus, hvor de grønne fingre kan få frit spil, og et velholdt værksted med nyt tag fra 2022, som står knivskarpt til hobbyprojekter eller opbevaring. Carport og skur fuldender de udendørs faciliteter.

Opdateringer på plads

Ejendommen er blevet godt vedligeholdt med nye vinduer i 2020 og et flot nyt tag i 2022, som sikrer lang levetid og færre bekymringer i fremtiden. Her er der kræset for detaljerne, så I kan bruge energien på at skabe minder med familien.

Perfekt beliggenhed i hyggelige Ganløse

Stubtoften 1 ligger i et fredeligt område væk fra trafikken støj, men stadig tæt på alt, hvad familien har brug for. Skole, indkøb og det landskendte **Ganløse Bageri** (hvor romkuglerne er uundgåelige), **Ganløse Kro** med den bedste stegte flæsk, friluftsbad og idrætsfaciliteter – alt sammen inden for cykelafstand.

Skal I flytte ind i en indflytningsklar bolig med masser af plads, en skøn have og en beliggenhed, der gør hverdagen nem og oplevelserne mange? Så er Stubtoften 1 jeres næste hjem!

Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025



Terrasse



Udenomsarealer



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Entre



Entre

Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025



Have



Terrasse



Facade



Facade



Facade



Facade

Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025

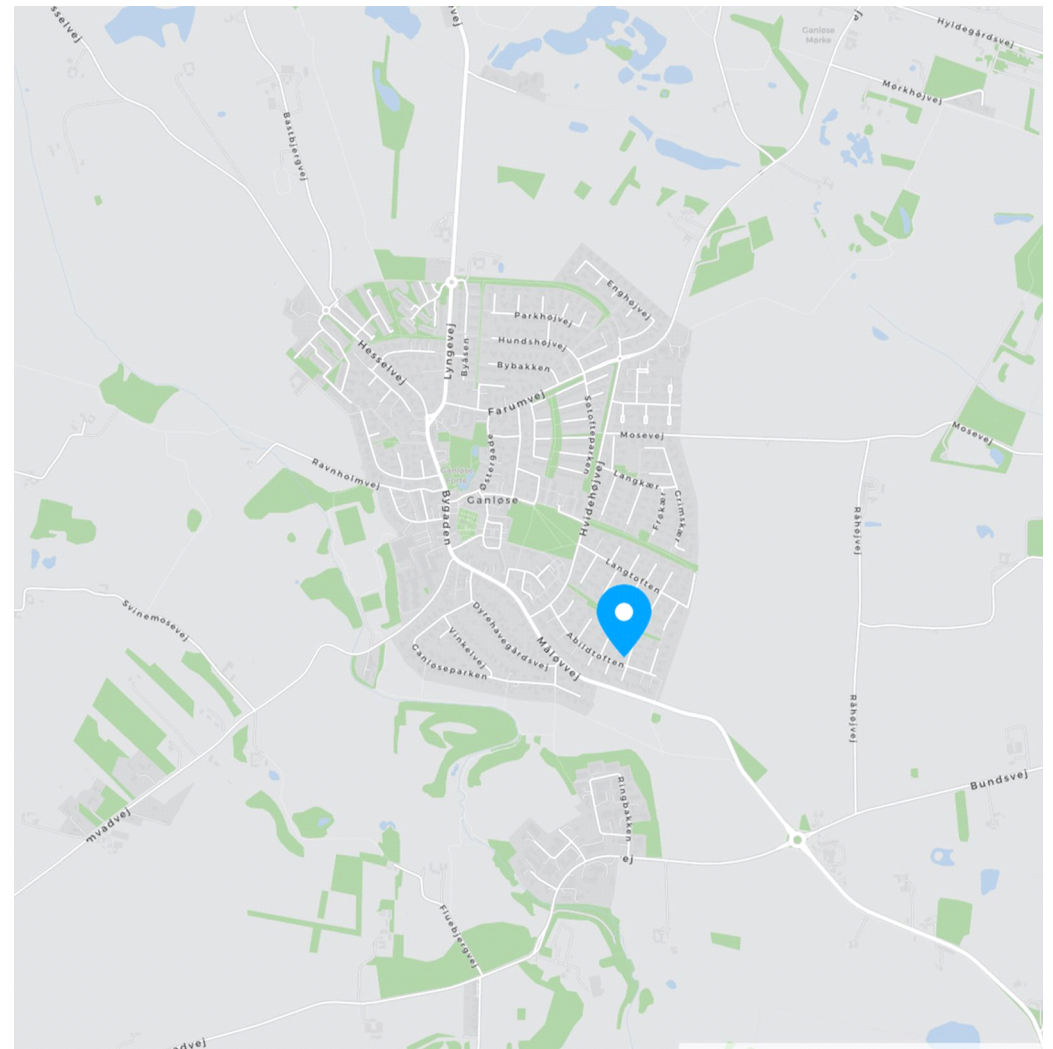


Udhus

Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025



Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	14 bs Ganløse By, Ganløse
BFE-nr.:	2267656
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1969/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.998.000 kr.
Grundværdi:	2.147.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.398.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.717.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	760 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	23 m ²
Carport:	21 m ²
Overdækket areal:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Nej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.01.1966 lbnr. 131-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 17_AH-I_376

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Elkogeplade(Siemens), Indbygningsovn(Siemens), Køle/Fryseskab(Beko), Køleskab(Beko), Opvaskemaskine(Siemens)

Vaskemaskine og Tørretumbler medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 1.149,10 m2
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovnen er undtaget for reglerne i EO/KO:

Ejendommens brændeovn er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om en brændeovn der er produceret i 2021.



Adresse: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.232	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	15.115	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.327
Husforsikring	kr.	5.756	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	4.557			
Grundejerforening	kr.	3.500	I alt	kr.	4.633.777
Skorstensfejning	kr.	1.230			
Rottebekæmpelse	kr.	139			

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

42.529

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.817 md./ 297.804 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.862 md./ 238.342 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: 23.08.2025
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: Stubtoften 1, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 32224071
Ejerudgift/md.: kr. 3.544

Dato: 24.08.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.890.823	1.890.823	1.902.969	DKK	4	126.551	27,50	4,52			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Asserhøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 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