



REAL

Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	231
Kontantpris	5.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.885	Grund m2	768
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **32225075**

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: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026



Beskrivelse:

Charmerende og indbydende familievilla indeholder:

- Entré
- Stort og flot bryggers
- Brusebadeværelse
- Skønt klinkebelagt køkken-alrum
- Stor opholdsstue med hyggelig pejs
- Kontor

1.sal:

- Stor repos
- STORT forældreværelse i den ene ende af huset, med adgang til walk-in closet
- To gode og rummelige børneværelser
- Flot badeværelse med badekar

Herudover et dejligt aflukket terrasse og haveområde. Fra overdækket terrasse, er der adgang til yderligere et badeværelse.

Anneks:

- Separat "lejlighed" på 47 m²
- Entre/fordelingsgang
- Soveværelse
- Brusebadeværelse
- Åbent køkken
- Opholdsstue

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: Dannie Riise

Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026

Velkommen til denne skønne ejendom med hele **231 m²** under tag – beliggende på en rolig, lukket villavej i naturskønne omgivelser tæt på skov og sø. Her får I en bolig, der kombinerer masser af plads, funktionelle løsninger og trygge rammer for både store og små.

Villaen på **184 m²** indeholder hele **5 værelser**, hvoraf de 4 er store, regulære soveværelser, og det sidste fungerer perfekt som kontor, gæsteværelse eller børneværelse. Med **3 badeværelser** med toilet får I optimal komfort i hverdagen – ingen kø om morgenen!

Husets naturlige samlingspunkt er det lyse og indbydende **køkken-alrum**, hvor der er god plads til både madlavning, lektier og hyggelige aftener med familie og venner.

Separat annekts med mange muligheder

Ejendommen rummer også et skønt **anneks på 47 m²**, bygget i **funkisstil** med eget køkken og badeværelse inkl. vaskefaciliteter. Her er mange anvendelsesmuligheder – oplagt til teenageafdeling, privat afdeling til bedsteforældre, hjemmekontor eller som gæstebolig. Der er endda mulighed for udlejning til f.eks. Bed & Breakfast.

Perfekt til familien med behov for både fællesliv og privatliv

Boligen er ideel til den store familie, hvor I kan bo op til 5-7 personer i hovedhuset, mens annekset giver jer ekstra plads og fleksibilitet. Her kan hverdagen tilpasses jeres behov – både nu og i fremtiden.

Haven er rummelig, solrig og oplagt til børnefamilien, samt byder på en stor træterrasse, hvor sommeraftener kan nydes med familie og venner.

Naturskøn beliggenhed og nem hverdag

Villaen ligger i fredelige og grønne omgivelser i Ganløse – med skove og søer inden for kort afstand. Her er der rig mulighed for at nyde naturen til fods, på cykel eller med løbeskoene på.

Samtidig er beliggenheden ideel for børnefamilien: Kort afstand til skole, indkøb, institutioner og fritidstilbud i et aktivt lokalsamfund med stærke foreninger og masser af fællesskab. Og på kun 25 minutter i bil når I København.

Kort sagt: Her får I en villa med plads til hele livet – både nu og i fremtiden.

Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026



Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

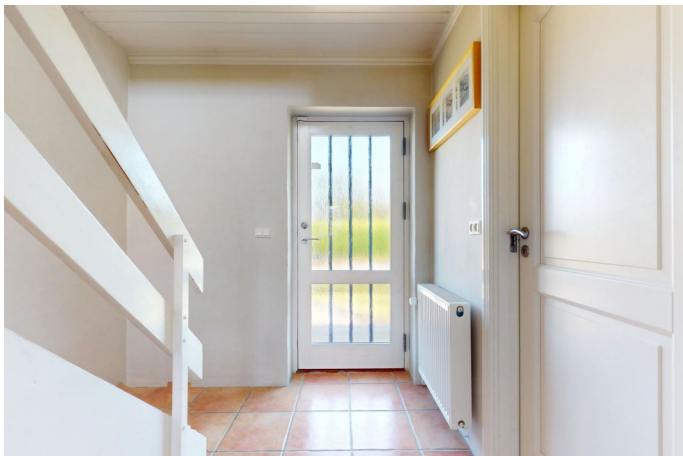
Dato: 20.02.2026



Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026



Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026



Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

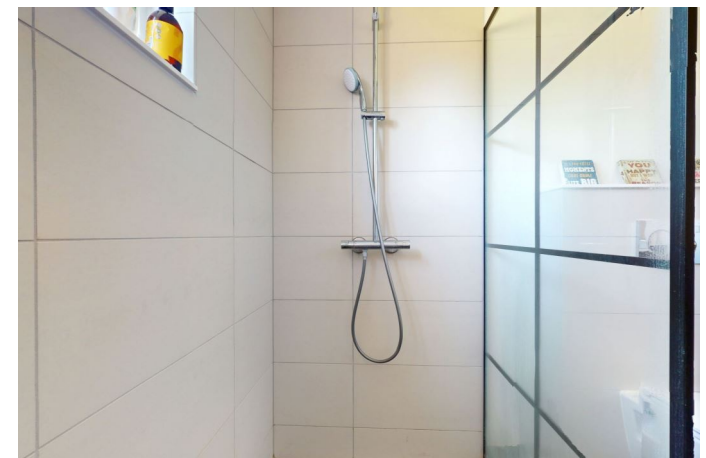
Dato: 20.02.2026



Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026



Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026

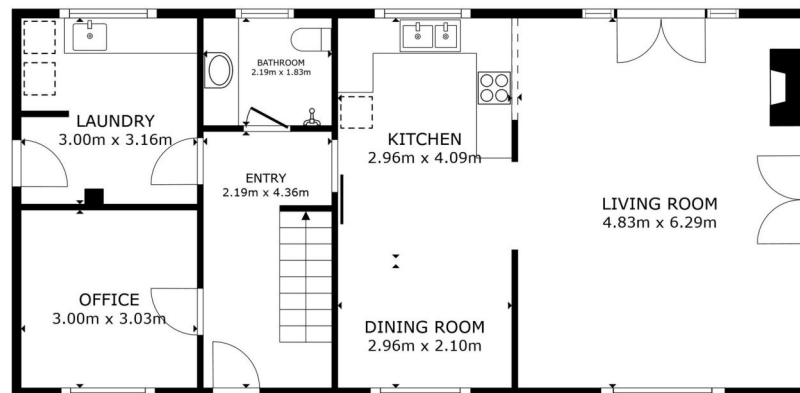




Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

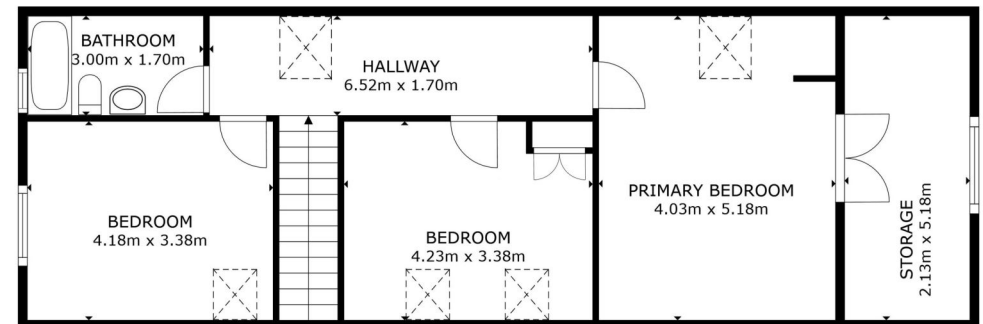
Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 83.5 m² FLOOR 2: 83.0 m²
TOTAL: 166.4 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



FLOOR 2

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 83.5 m² FLOOR 2: 83.0 m²
TOTAL: 166.4 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

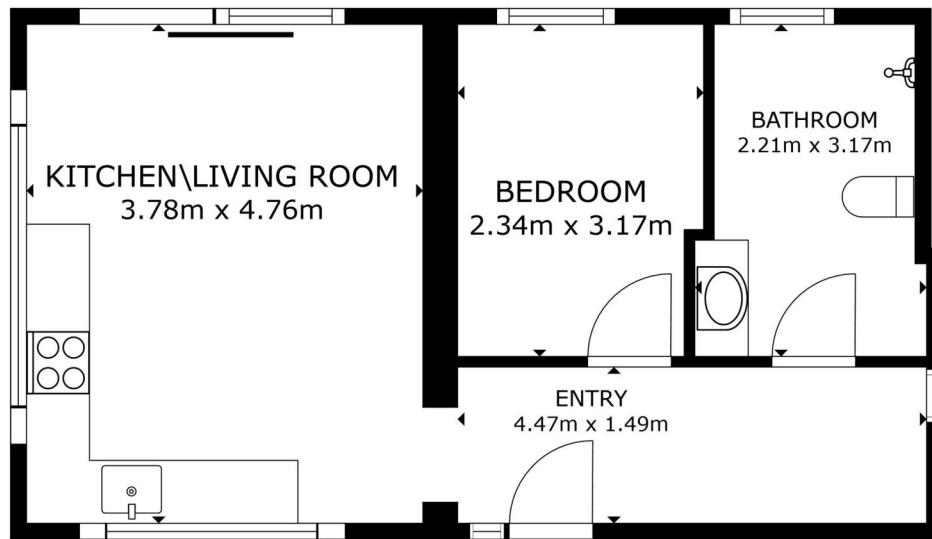




Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026



FLOOR PLAN

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR PLAN 40.5 m²
TOTAL : 40.5 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 9 ea Ganløse By, Ganløse
BFE-nr.: 2267154
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Gasfyr
Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal: 768 m²
Boligareal i alt: 231 m²
- heraf udnyttet tagetage: 81 m²

Øvrige arealer:
Anneks: 47 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Byplanvedtægt nr. 4 - Ganløse

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.04.1972 lbnr. 8109-17-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv Filnavn: 17_AH-I_372

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.906.000 kr.
Grundværdi: 2.210.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.124.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.768.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 2.279,10 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptillingens 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.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.936	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	15.558	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	7.928	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	4.600	I alt	kr.	6.041.850
Grundejerforening	kr.	2.550			
Rottebekæmpelse	kr.	50	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		46.623			

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/nettoydelser 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.451 md./ 377.412 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.796 md./ 309.550 år v/25,00%
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 3,5% 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: 20.02.2026

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: 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.

Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Enghøjvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Hovedhus:

Emhætte(Silverline), Elinduktionskogeplade(SchottCeran), Indbygningsovn(Bosch),

Køle/Fryseskab(Electrolux), Opvaskemaskinem Tørretumbler(Bosch), Vaskemaskine(Siemens)

Anneks:

Opvaskemaskine(Grundig), Indbygningsovn(Whirlpool), Elinduktionskogeplade(SchottCeran),

Emhætte(Elica), Vaskemaskine/Kombi(Electrolux)

Skabe i stue, badeværelser og alle soveværelser medfølger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer (Anneks)

Der gøres opmærksom på, at ejendommens anneks på 47 m2 er registreret og godkendt som garage. Ud af boligens annoncerede 231 m2 er de 47 m2 anneks, altså ikke godkendt til beboelse. Boligareal udgør 184 m2 (Hovedhuset) og garageareal udgør 47 m2 (Anneks).

Områdeklassificeret

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.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme: (Indsættes hvis medlem af en grundejerforening, som ejer et eller flere fælles arealer/ejendomme)

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. 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 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.

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



Adresse: Enghøjvej 5, Ganløse, 3660 Stenløse
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32225075
Ejerudgift/md.: kr. 3.885

Dato: 20.02.2026

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil. Brændeovn(pejs) er fra 1976.

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