

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: Snerosevej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 04-X0002349
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 25.6.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla i familievenligt område i Ølsted

Snerosevej 6 oses af potentiale for jer, der har mod på at sætte sit eget præg på indretning, materialevalg og finish. 1970'er-villaen byder på en velfungerende planløsning med fire værelser, et badeværelse, et gæstetoilet, en udestue og et køkken med mulighed for at åbne op til vinkelstuen, og udendørs venter en dejlig, solrig have.

Dagslyset strømmer ind gennem stuens brede vinduespartier, og vælger I løsningen med at skabe et moderne køkken-alrum, vil rumfornemmelsen og lysindfaldet forstærkes yderligere. Brændeovnen er et plus gennem de kølige måneder, mens udestuen bliver et hit fra forår til efterår.

Fordelingsgangen er nøglen til hjemmets fire værelser, og med både et gæstetoilet og et badeværelse er der ingen fare for kødannelse i morgentimerne. Bryggerset er praktisk med egen indgang og direkte forbindelse til køkkenet, så det er nemt at komme af med de nyindkøbte dagligvarer.

Glæd jer til at indtage haven, der bliver fantastisk at opholde sig i gennem sommeren. Oasen har nemlig terrassemiljøer mod sydøst og sydvest, så solen kan følges i løbet af dagen, og skulle det ruske op i vejret, trækker I ind i udestuen.

I bosætter jer i et roligt område tæt på grundejerforeningens friareal, hvor både store og små vil elske at boltre sig. Der venter også flere naturoplevelser ved Roskilde Fjord, Ølsted Bakker og i Lyngby Skov, og når hverdagen banker på døren, findes Ølsted Skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder inden for en radius af en kilometer.

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: Lars Gravenslund Bern

Sagsnr.: 04-X0002349
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

The floor plan shows a rectangular apartment layout. On the left is a large 'Terrasse' (terrace) with a width of 761 CM. Below it is an 'Udestue' (outdoor living area) measuring 530 CM by 328 CM, which has its own entrance. The main entrance, marked with a checkmark, leads into an 'Entré' (entrance hall) measuring 105 CM by 178 CM. To the left of the entrance is a 'Stue' (living room) measuring 676 CM by 232 CM. Behind the living room is a 'Køkken' (kitchen) measuring 300 CM by 238 CM, which includes a sink and stove. Adjacent to the kitchen is a 'Bryggers' (pantry) measuring 281 CM by 238 CM. To the right of the pantry is a 'Bad' (bathroom) measuring 109 CM by 109 CM. Further right is a 'Toi.' (toilet) measuring 100 CM by 100 CM. The apartment features four bedrooms ('Værelse'): one at the top right measuring 240 CM by 1005 CM, and three along the bottom right measuring 230 CM by 370 CM, 239 CM by 370 CM, and 413 CM by 370 CM. A north arrow is located in the top right corner.

Adresse: Snerosevej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 04-X0002349
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 25.6.2025



Adresse: Snerosevej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 04-X0002349
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 25.6.2025



Adresse: Snerosevej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 04-X0002349
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 25.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 7bt Ølsted By, Ølsted
BFE-nr.: 2300774
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Elvarme (Radiatorer + varmepumpe)
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.530.000,00
Grundværdi: 1.716.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.024.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.372.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	803 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	153 m ²
-heraf Udestue	20 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
-heraf Carport	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/rammeområde 7.B9
Kommuneplan 2021
Spildevandsplan 2022-2032
Byplanvedtægt 21
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hørkildeparken Øst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke: Zanussi
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Køle-/fryseskab mærke: Bosch
type: Fryser mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Candy smart pro
type: Tørretumbler mærke: AEG Lavatherm T30

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Snerosevej 6, 3310 Ølsted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 04-X0002349
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 25.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700,00 Forbrug: 12.462 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i 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 salgsopstillingens 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da grunden er beliggende i byzone, er grunden 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 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 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 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.

Fjernvarme:

Der er mulighed for at tilmelde sig hos Halsnæs Forsyning for interesse vedr. at få indlagt fjernvarme på ejendommen - dette skal ske via dette link: <https://hnf.dk/varme/skift-til-fjernvarme/kan-jeg-faa-fjernvarme>
Se endvidere Varmeplan 2022.

Adresse: Snerosevej 6, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 04-X0002349
 Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 25.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Renovation 2025	kr. 5.257,50	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning 2025	kr. 1.121,36	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 62,81	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.322,40	I alt
Grundskyld 2025	kr. 14.964,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring	kr. 4.142,64	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Grundejerforeningen Hørkildeparken Øst 2025	kr. 800,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.670,71	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.143 md./ 157.720 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.499 md./ 125.993 år v/ 26,55 %
 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: 25.6.2025. 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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Snerosevej 6, 3310 Ølsted
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: 04-X0002349
 Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 25.6.2025

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	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	825.164,09	825.164,09	827.639,58	DKK	1,00	89.958,44	11,00	7.69				