

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: Agervænget 6, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 22-X0002547
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Pæn og rummelig villa i hyggelige Snoldelev

Velkommen til en god adresse på en stille, blind vej i charmerende Snoldelev, hvor I er tæt på både dagligdagens gøremål og skolebussen. Her får I en velindrettet villa med masser af plads til familien: fire værelser, to badeværelser, et bryggers samt et lyst og åbent opholdsmiljø. Hertil kommer en rummelig repos med mange anvendelsesmuligheder. Boligen fremstår indflytningsklar, men giver også mulighed for at sætte sit eget præg. Huset har opnået en flot energimærkning C.

Køkkenet er udført i åben forbindelse med stuen, og udover et dejligt flow giver det masser af lys på tværs af rummet. I 2021 blev alrummet etableret, og der blev samtidig lavet et ekstra værelse. Fra alrummet er der desuden direkte udgang til terrassen, så ude og inde hænger naturligt sammen.

Foruden opholdsmiljøet er der to badeværelser. Det i stueplan blev renoveret i 2023 og fremstår derfor særligt indbydende. Begge badeværelser har gulvvarme. Værelserne fordeler sig med to i stueplan og to ovenpå. Alle fire værelser har en god, fornuftig størrelse, men særligt de to øverste imponerer med deres størrelse. Reposen imellem er desuden oplagt som kontor, legerum eller multirum.

Der er flere hyggelige kroge udenfor, lige fra den overdækkede altan med en herlig udsigt til den omfangsrige terrasse, der strækker sig om huset fra øst til vest. Resten af haven er anlagt med græsplæne, og en tæt hæk lukker af.

Beliggenheden er rolig og familievenlig med et grønt område til den ene side, hvilket giver ekstra luft og åbenhed omkring huset. Er børn i skolealderen en del af husstanden, kan de stige om bord på skolebussen mod Gadstrup Skole for enden af vejen, mens vuggestue- og børnehavebørn afleveres i børnehuset kun 400 meter fra huset. Byens REMA 1000 nås også til fods, og foruden skole er der bibliotek, tog og fine sportsfaciliteter i Gadstrup.

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: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Agervænget 6, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 22-X0002547
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 22.4.2025



Adresse: Agervænget 6, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 22-X0002547
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

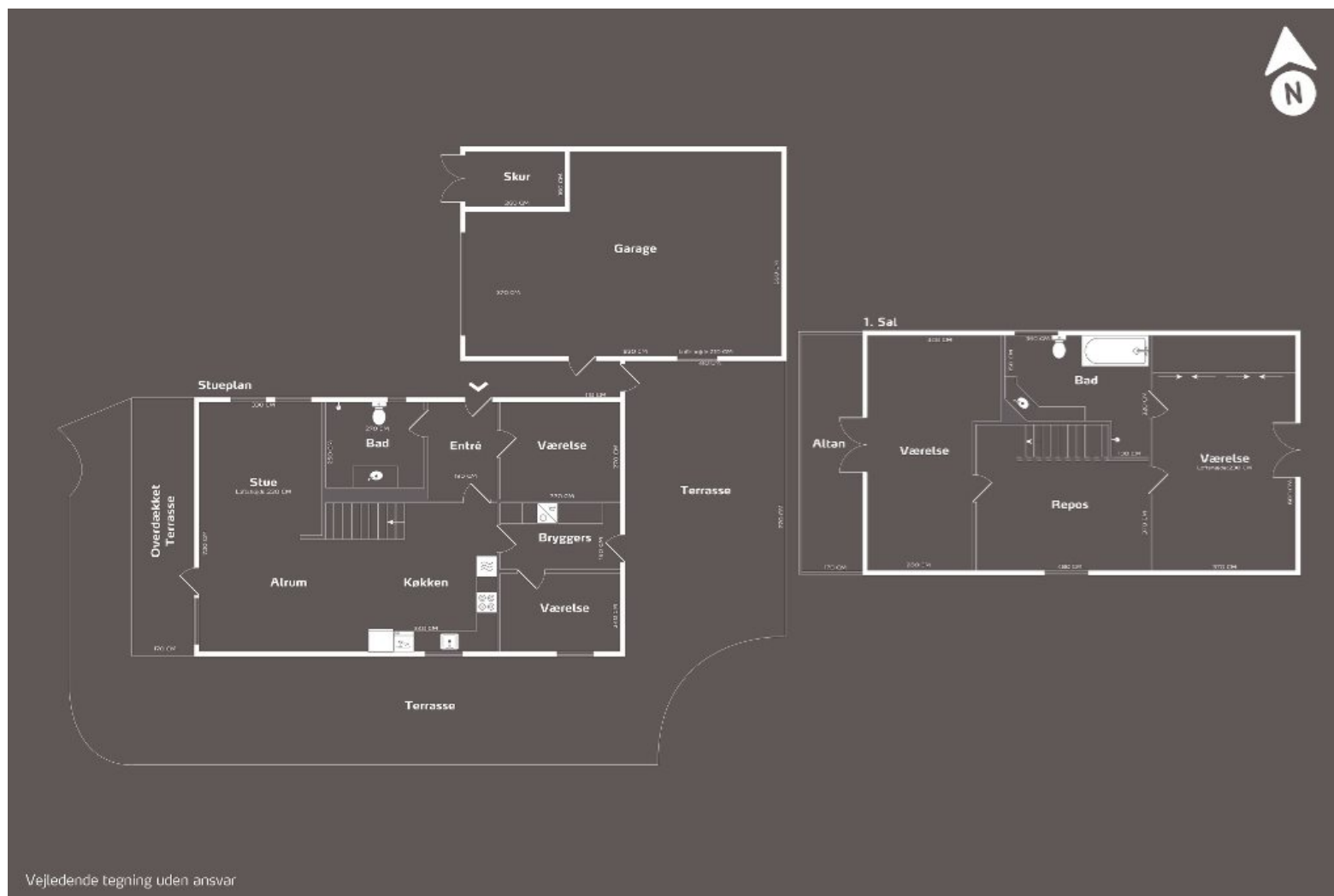
Dato: 22.4.2025



Adresse: Agervænget 6, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 22-X0002547
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 22.4.2025



Adresse: Agervænget 6, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 22-X0002547
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 4da Snoldelev By, Snoldelev
BFE-nr.: 2202164
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentligt
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.228.000,00
Grundværdi: 1.717.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.582.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.373.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	825 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	94 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
-heraf Garage	44 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.8.1941 Dok om vandværk mv
23.12.1974 Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 4V
22.2.1978 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sandhøj
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: Indbygningsovn mærke: Beco
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Fryser mærke: Samsung
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Induktionskogeplade mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Agervænget 6, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 22-X0002547
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.837,00 Forbrug: 1.297,3 m3

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

I den beregnede varmeudgift indgår 898 kWh elektricitet a kr. 1.886 kr

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 risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængig forhold samt løbende vedligeholdelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

Adresse: Agervænget 6, Snoldelev, 4621 Gadstrup
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 22-X0002547
 Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.170,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.165,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.153,50
Renovation	kr. 3.733,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	100,00
Rottebekæmpelse	kr. 103,16	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.850,00
Grundejerforening	kr. 1.000,00	I alt	kr.	3.528.103,50
Husforsikring	kr. 7.776,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.947,40			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.343 md./ 232.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.516 md./ 186.198 år v/ 26,04 %

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: 22.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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

Adresse: Agervænget 6, Snoldelev, 4621 Gadstrup
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 22-X0002547
 Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 22.4.2025

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:

Ingen

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.529.000,00	2.529.000,00	1.686.210,75	DKK	0,50	37.894,52	26,25	4.56	0			