



REAL

Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.043	Grund m2	739
Byggear/ombygget	1968/1997	Energimærke	A2010

Sagsnr. **220RMH00272**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. 21480618 / www.realmaeglerne.dk/hedehusene

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: Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Egemosevej 56 – en rummelig ejendom i naturskønne omgivelser med sydvendt terrasse og en fantastisk udsigt over åbne marker. Her får I en bolig med masser af potentiale, grøn energi og plads til hele familien – både inde og ude.

Planløsningen kan med fordel tilpasses børnefamilien, så I får et moderne hjem med store fællesrum, gode værelser og optimal udnyttelse af udsigten mod haven og landskabet. Her er mulighed for at skabe det ideelle familieliv med ro, natur og plads omkring jer.

Ejendommen opvarmes med luft-til-vand-varmepumpe og har solceller monteret – en fremtidssikret og energivenlig løsning, som holder driftsomkostningerne nede.

Til huset hører et stort udhus/værksted med masser af anvendelsesmuligheder – perfekt til hobby, leg eller opbevaring – samt et lille drivhus med karakter og charme.

Beliggende i rolige omgivelser tæt på skole, institutioner og indkøb – her får I landlig idyl uden at gå på kompromis med hverdagen.

Kort fortalt:

- Sydvendt terrasse med skøn udsigt over marker
- Bolig med muligheder – perfekt til børnefamilien
- Luft-til-vand-varme og solceller
- Stort udhus/værksted
- Charmerende drivhus
- Rolig beliggenhed i naturskønne omgivelser tæt på hverdagens behov

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: René Qvistgaard

Adresse: Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

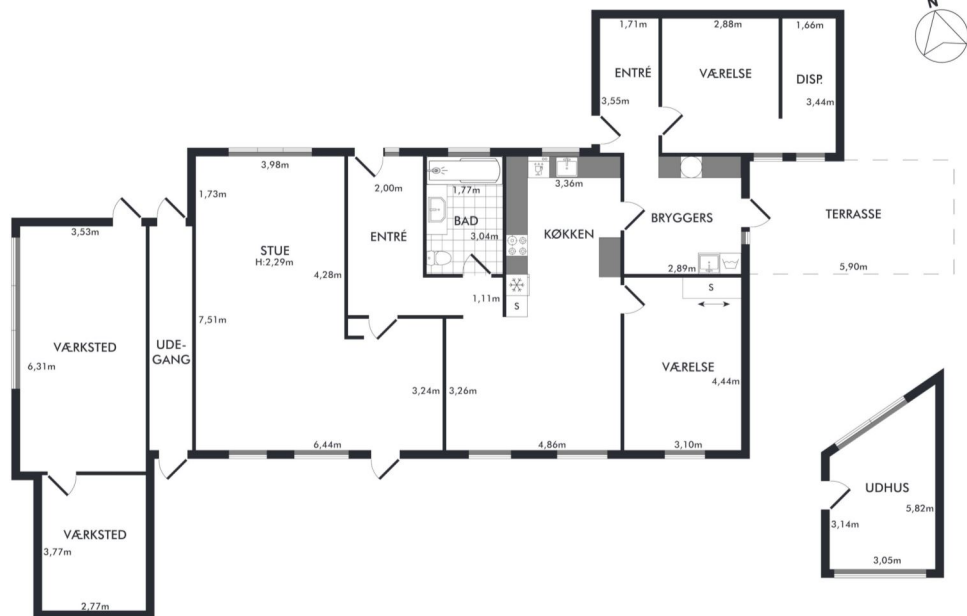
Dato: 31.01.2026



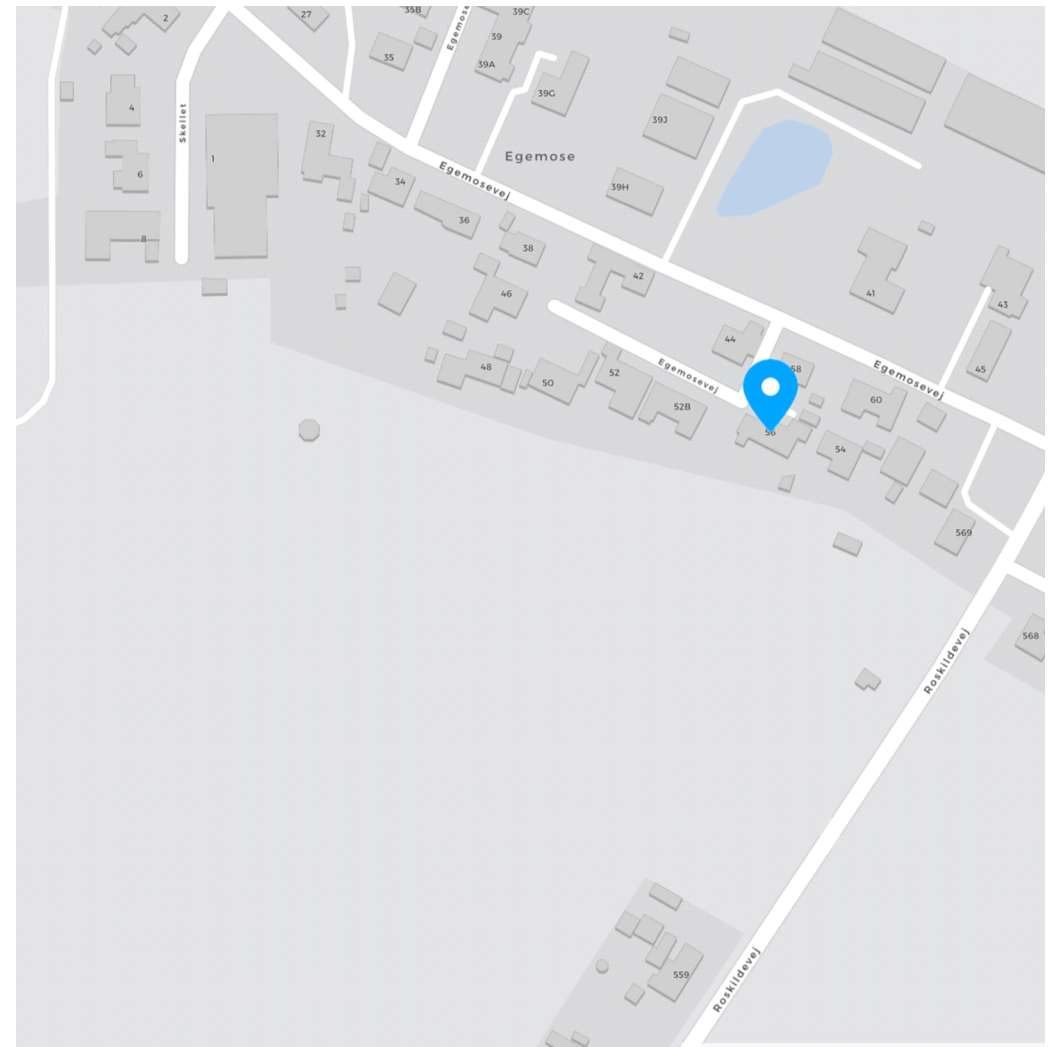
Adresse: Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ringsted
Matr.nr.:	18 I Snekkerup By, Vigersted
BFE-nr.:	2500951
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1968/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.731.000 kr.
Grundværdi:	704.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.384.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	563.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	739 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	32 m ²
Udhus:	11 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. 31.01.1917 lbnr. 915909-26 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 06.01.1962 lbnr. 915910-26 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 06.01.1962 lbnr. 915911-26 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 13.04.1967 lbnr. 1536-26 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug: 5.024,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fra den 1. januar 2008 er jorden i alle byzoner som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenedede områder. Landets kommuner kan dog løbende vælge at inddrage/ udtage større sammenhængende områder i/af områdeklassificeringen.

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



Adresse: Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.062	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	4.424	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.575	I alt	kr.	2.117.519
Grundejerforening	kr.	1.500			
Skorstensfejning	kr.	850			
Rottebekæmpelse anslået	kr.	201			

Ejerudgift i alt 1 år

24.513

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.269 md./ 135.227 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.006 md./ 108.072 år v/26,70%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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: Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 31.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Vejforeningen Egemosevej V/ John Bollhorn

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

René Qvistgaard – Din lokale ekspert i boligsalg

Når du skal sælge bolig i Hedehusene, Fløng eller omegn, er René Qvistgaard fra RealMæglerne det oplagte valg. Med over 24 års erfaring i bolighandel og dybe rødder i lokalområdet, kender han både markedet og køberne bedre end de fleste.

René er født og opvokset i Fløng og Hedehusene, og hans lokale indsigt er en stor fordel, når din bolig skal præsenteres og prissættes rigtigt. Han ved, hvad der tæller – og hvordan man får det bedste frem i netop din bolig.

Med René får du en mægler, der kombinerer solid erfaring,