

REAL



Snerlevej 2, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	121
Kontant	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.363	Grund m ²	505
Byggeår/ombygget	1975/1994	Energimærke	D

Sagsnr. **330S0079**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Snerlevej 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 330S0079
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 25.06.2026



På en hyggelig grund med egen carport finder du dette dobbelthus på 121 m², som byder på en funktionel indretning og gode rammer for både familieliv og hverdagens gøremål.

Når du træder indenfor, bliver du mødt af en rummelig fordelingsgang, som giver adgang til boligens tre værelser, badeværelse, gæstetoilet, køkken og opholdsrum. Planløsningen er gennemtænkt og udnytter kvadratmeterne optimalt, så hjemmet føles både praktisk og indbydende.

Husets naturlige samlingspunkt er den store stue, som danner ramme om familiens hverdag og samvær. Her er god plads til både afslapning og midt-dage med gæster, og den direkte udgang til terrassen skaber en fin sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Køkkenet er indrettet med en karnap, der tilføjer ekstra lys og skaber en hyggelig atmosfære. I forlængelse af køkkenet ligger bryggeret, som giver ekstra opbevaringsplads og gør hverdagen nemmere.

Udendørs får du en overskuelig grund, hvor der er plads til både afslapning og lettere havearbejde, samt en carport, der sikrer nem parkering lige ved boligen. Hertil kommer et skur samt et disponibelt rum som giver ekstra opbevaringsplads..

Beliggenheden er et stort plus. Her bor du i et roligt område med kort afstand til alt det, der gør hverdagen bekvem. På blot 5 minutter når du Frederikssund Station, indkøbsmuligheder, caféer, skoler og øvrige faciliteter. Det giver en nem hverdag, uanset om du pendler, har børn i skolealderen eller blot ønsker at have byens tilbud tæt på.

Snerlevej 2 er et hjem, der kombinerer en praktisk indretning med en attraktiv beliggenhed – en bolig, hvor du hurtigt vil føle dig hjemme

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: Morten Sørensen



Adresse: Snerlevej 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.895.000

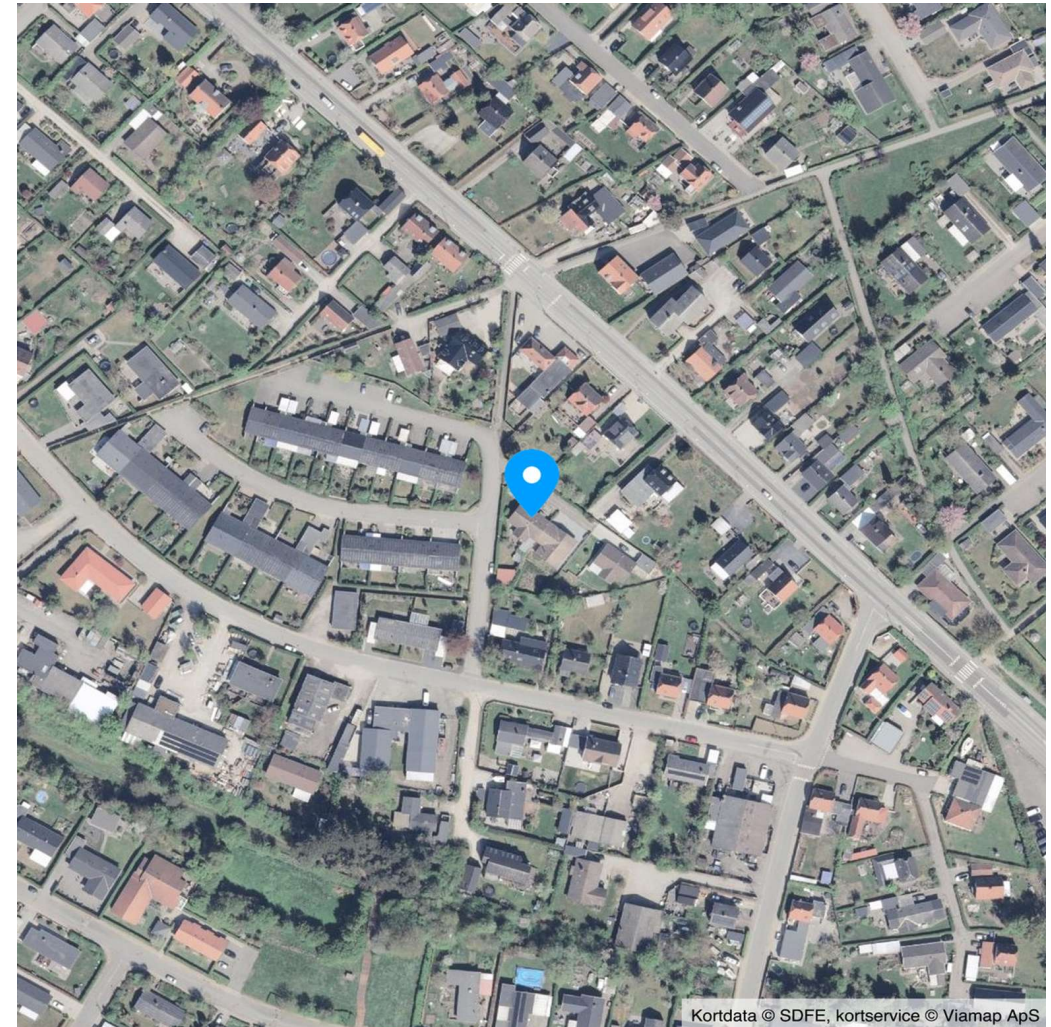
Sagsnr.: 330S0079
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 25.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Snerlevej 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 330S0079
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 9ny Oppe Sundby By, Oppe Sundby
BFE-nr.: 2256133
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1975/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.902.000
Grundværdi: 1.876.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.321.600
Grundlag for grundskyld: 1.500.800

Arealer**

Grundareal: 505 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Carport: 26 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 30.04.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 13.12.1947 - Forbud mod fabriksvirksomhed og høsehold mv
- Nr. 3: 06.08.1974 - Dok om vandforsyning mv

Planer

Kommuneplan B 1.52 - Snerlevej

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune
https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 322
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Strategisk Energi og Varmeplan 2022
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/El-og-varme/varme/strategisk-energi--og-varmeplan>
Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Snerlevej 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 330S0079
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Konsekvensområder for produktionserhverv

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv, jf. bilag fra ejendomsdatarapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 1.870 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Snerlevej 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 330S0079
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.840	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	18.010	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	4.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	114	I alt	kr.	2.921.896
Skorstensfejning	kr.	639	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.358			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.755 md. / 189.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.605 md. / 151.254 år v/26,56 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Snerlevej 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 330S0079
Ejerudgift/md.: kr. 3.363

Dato: 25.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

At købe eller sælge en bolig er en stor beslutning, og vi ved, at der både følger følelser og store overvejelser med. Derfor handler det ikke bare om at få solgt en bolig - det handler om at gøre det på den rigtige måde for dig.

Hos RealMæglerne Frederikssund møder du et team, der brænder for at hjælpe dig godt videre. Vi tager os tid til at lytte, forstå dine ønsker og skræddersy en løsning, der passer præcis til dig og din bolig. Fra første møde til den endelige handel kan du forvente ærlig rådgivning, nærvær og et stærkt fokus på at sikre dig den bedst mulige pris.