



REAL

Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.003	Grund m ²	739
Byggeår/ombygget	1968/1997	Energimærke	+ A2010 +

Sagsnr. **220RMH00272**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 2.003

Dato: 12.04.2026



Familievenlig ejendom med udsigt, grønne løsninger og masser af plads

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, finansiel 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. 2.003

Dato: 12.04.2026

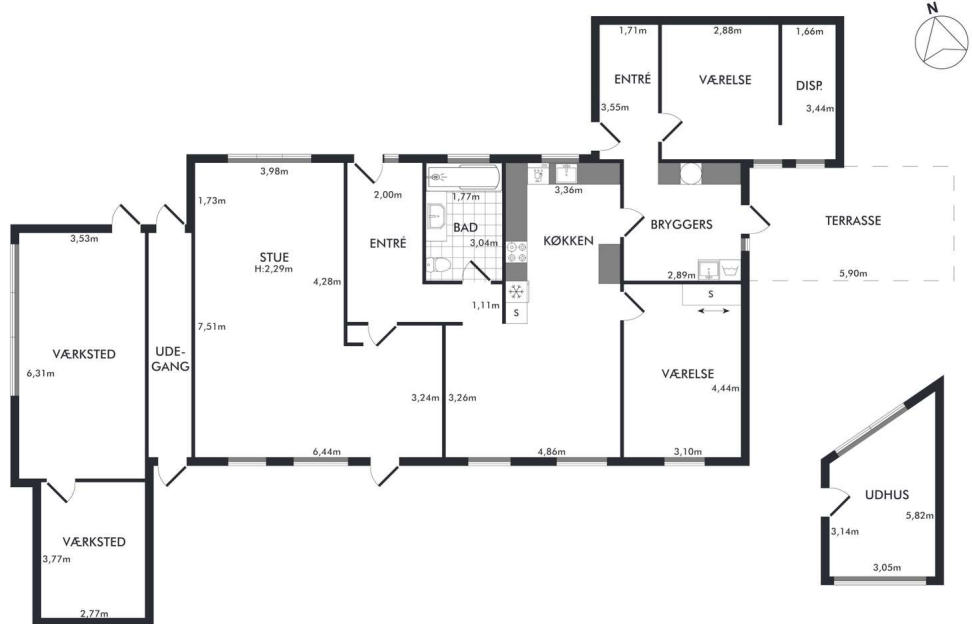




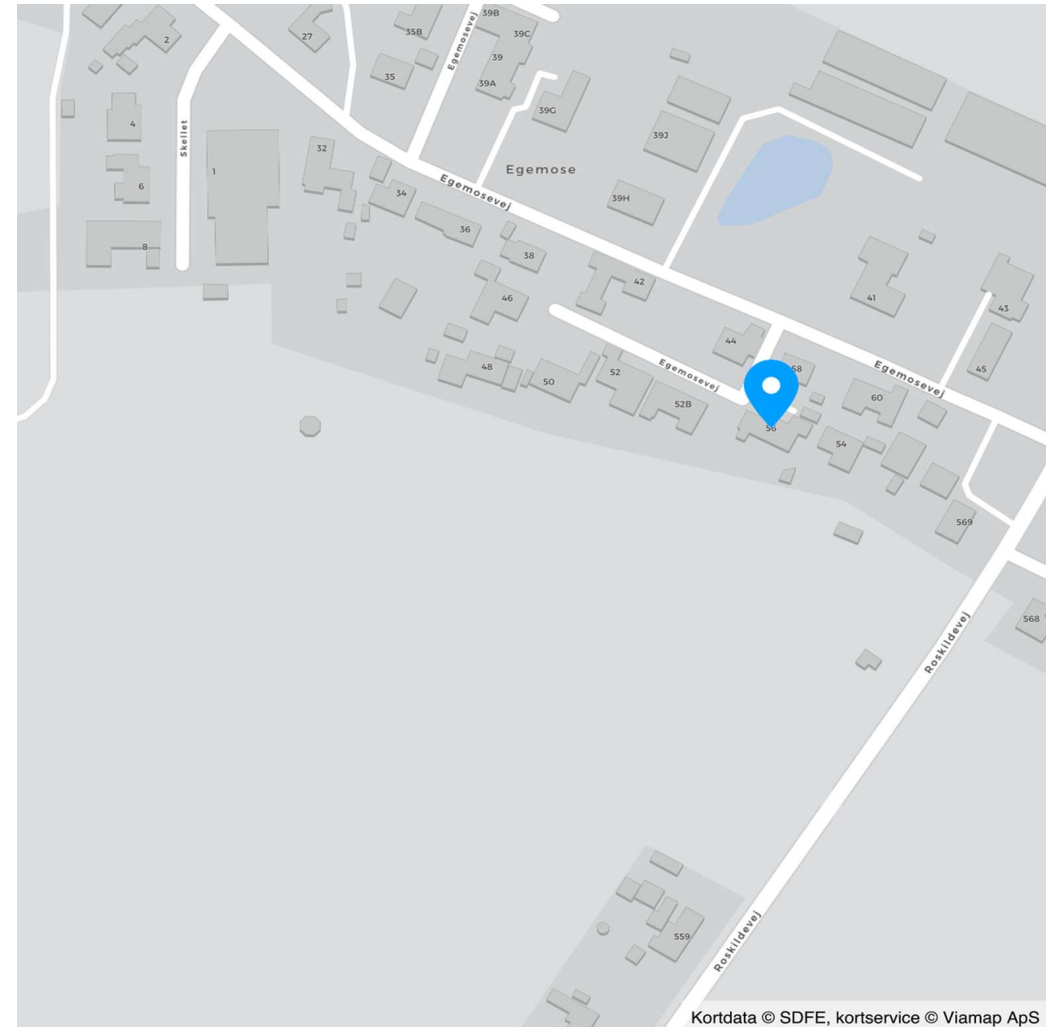
Adresse: Egemosevej 56, Snekkerup, 4174 Jystrup Midtsj
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 22ORMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 12.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

* 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. : 12.04.2026 -
- Nr. : 12.04.2026 -
- Nr. : 12.04.2026 -
- Nr. : 12.04.2026 -
- Nr. 1: 31.01.1917 - Dok om jagtpassageret mv
- Nr. 2: 06.01.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 06.01.1962 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 13.04.1967 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan BE05 - Egemose
Kommuneplan fra 2026.pdf

Tilbehør:

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

Der henvises til udleveret sælgeroplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 12.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fra den 1. januar 2008 er jorden i alle byzoner som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug: 5.024 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Køber er orienteret om at beløbet til renovation er for 2025, i det sælger ikke har fået opkrævning på 2026 endnu.

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + A2010

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

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.062	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	3.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.575	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	850	I alt	kr.	2.117.517
Grundejerforening	kr.	1.500	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.		
Rottebekæmpelse anslået	kr.	201			
Husforsikring	kr.	6.900			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.031			

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 11.501 md. / 138.011 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.159 md. / 109.905 år v/27,05 %

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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.

Jyske Bank og andre finansieringsinstitutter



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

Sagsnr.: 220RMH00272
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 12.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Vejforeningen Egemosevej V/ John Bollhorn
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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, personlig service og målrettet markedsføring. Han er kendt for sin ærlige rådgivning, tætte opfølgning og sit store engagement i hvert en-