



REAL

Pilevænge 2, Snoldelev, 4621 Gadstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.865	Grund m2	753
Byggear/ombygget	1963/1979	Energimærke	E

Sagsnr. **335RR250748**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

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: Pilevænge 2, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR250748
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 18.01.2026



Beskrivelse:

Ideel startbolig med fin tilbygning 9 kilometer fra Roskilde

I et hyggeligt lokalsamfund tæt på stationsbyen Gadstrup finder I denne overskuelige étplansvilla, der er et glimrende valg for førstegangskøbere. I kan let selv sætte jeres eget præg på huset, hvor der er potentiale til lidt af hvert, og med tilbygningen i forlængelsen af garagen får I en fin håndfuld bonuskvadratmeter i en separat lejlighed med eget tekøkken og toilet.

Villaen ligger på en lukket vej i den lille by Snoldelev blot to kilometer øst for Gadstrup og lige mellem Roskilde og Solrød Strand. Fra adressen er der kun få hundrede meter til nærmeste indkøbsmulighed og daginstitution, mens der er busstoppested lige rundt om hjørnet. Der er heller ikke langt til hverken stationen eller skolen med de tilhørende grønne boldbaner og områdets fine hundeskov. I det lokale forsamlingshus arrangeres der forskellige aktiviteter for store og små, og da I samtidig kun har nabo til den ene side og vejbo for enden af gaden, er I sikret en rolig base uden gennemkørende trafik, hvor det er trygt for områdets børn at vokse op.

Gulstensvillaen blev opført i 1963, mens tilbygningen er fra 1979, og tilsammen giver det jer 140 kvadratmeter bolig til fri disposition. Dertil kommer garagen og en lækkert lys udestue mod vest, der forlænger sæsonen på begge sider af sommeren. Boligen er velfungerende, men da standen er overvejende original, vil I formentlig give huset et løft, inden I flytter ind. Det åbner samtidig mulighed for at være kreative med stilen og indretningen, der til punkt og prikke kan tilpasses jeres egne ideer.

Den oprindelige beboelse rummer to gode værelser, et bryggers, en entré og et originalt badeværelse med badekar, terrazzogulv og mintgrønne flisevægge. Derudover får I et dejligt opholdsmiljø, hvor stue og køkkenalrum ligger i åben forbindelse. Den tilbyggede lejlighed med egen indgang kan bruges til flere forskellige formål. Eksempelvis vil den være et fint hjemmekontor eller en oplagt udslningsbolig til familiens teenager, ligesom arealet snildt kan udnyttes med to ekstra værelser. Mulighederne er mange.

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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Pilevænge 2, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR250748
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 18.01.2026



Dato: 18.01.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 b



Adresse: Pilevænge 2, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR250748
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 18.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	4 br Snoldelev By, Snoldelev
BFE-nr.:	2202129
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (naturgas)
Opført/ombygget år:	1963/1979

Arealer*

Grundareal:	753 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	19 m ²
Garage:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Roskilde Kommuneplan 2025-2037

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.05.1933 lbnr. 669-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Forprioritet
Filnavn: 18_J_673
Nr. 2 lyst d. 23.08.1941 lbnr. 3637-18 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn:
18_E_457
Nr. 3 lyst d. 31.07.1962 lbnr. 14083-18 Tillægstekst Dok om oversigt mv, hegn,
hegnsmur mv Filnavn: 18_AJ_55
Nr. 4 lyst d. 16.10.1978 lbnr. 37429-18 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Indeholder flere forskellige rettigheder Filnavn: 18_S_254

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.775.000 kr.
Grundværdi:	1.790.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.220.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.432.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pilevænge 2, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR250748
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 18.01.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.300 Forbrug: 28.430,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (naturgas)
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Det beregnede varmekonsum jf. energimærkningen fordeler sig som følger:
Naturgas: 2.584,50 m³/ kr. 25.700
El til opvarmning: 1.628 kWh/kr. 3.600

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Pilevænge 2, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR250748
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 18.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	10.597	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	7.661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.733	I alt	kr.	2.519.919
Grundejerforening	kr.	300	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.		
Skorstensfejning	kr.	639			
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1 år		34.378			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.397 md./ 160.764 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.858 md./ 130.297 år v/25,20%
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: 15.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Pilevænge 2, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR250748
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 18.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Tjørnevænge/Pilevænge v/Thormod Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Olietank:

Der forefindes på ejendommen en nedgravet olietank, hvorfra der er konstateret olieudslip.

Forureningsundersøgelser pågår. Kontakt eventuelt ejendomsmægler for yderligere oplysning herom.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvilket betyder, at der kan være særlige regler for anvendelse af kemikalier, håndtering af spildevand og fremtidige byggeprojekter for at beskytte grundvandet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra

afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillings ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn/pejseindsats 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/pejseindsatsen 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:

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapport beliggende i et område som er udlagt til fjernvarme. Ejendommen forsynes med naturgas og er således ikke tilsluttet fjernvarmenettet. Såfremt køber ønsker fjernvarmetilslutning, sker dette for købers egen regning.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke



Adresse: Pilevænge 2, Snoldelev, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR250748
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 18.01.2026

grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Standardfinansieringsforbehold:

Kreditforeningslånet vil blive reduceret i forhold til evt. sikkerhed til grundejerforeningen.

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

Velkommen til RealMæglerne Holbæk – din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.