

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Gadekæret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 22-X0002447  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 21.4.2025



## Beskrivelse:

### Flot og stemningsfuld ejendom i Kamstrup

Originale detaljer og moderne løsninger er harmonisk forenet i denne bolig i Kamstrup, som har en af områdets bedste beliggenheder – ugeneret ved det idylliske gadekær. Her får du ægte landidyl med bindingsværk og naturskønne omgivelser, samtidig med at Roskildes byliv og faciliteter kun ligger fire kilometer væk.

Den utrolig flotte ejendom præsenterer sig med hvide facader, sort bindingsværk og klassiske sadeltage. Hjemmets kvadratmeter er fordelt på et hovedhus og en tilbygning fra 2001, hvis arkitektur er nøje tilpasset ejendommens oprindelige udtryk.

Blandt de seneste opdateringer kan nævnes, at både døre og vinduer er udskiftet i 2023, hvor der er valgt kvalitetsmodeller fra KPK. Ejendommen opvarmes desuden af en energieffektiv luft-til-vand-varmepumpe fra 2022.

Indenfor kan I se frem til to lyse stuer, der har klassiske plankegulve. Den ene stue overrasker med loft til kip og en stor hems, og i den anden stue er der brændeovn og åben forbindelse til køkkenet. Det charmerende køkken er udført med hvide elementer og massive egetræsbordplader samt fine vitrineskabe.

En elegant glasgang forbinder hovedhuset med tilbygningen, som indeholder to soveværelser. Begge værelser er veldisponerede og har indbyggede skabe. Planløsningen inkluderer derudover et badeværelse og et bryggers, der ligesom glasgangen har gulvvarme. I det pæne badeværelse er der hvidt inventar og muret bruseniche, og det funktionelle bryggers har vaskefaciliteter og fornemme opbevaringsforhold.

Høje træer og frodig beplantning omgiver den private grund, som er anlagt med plæne, stenbelægning og grønne bede. Her er flere hyggelokke og tre skønne terrasser, så det er altid muligt at finde et sted med læ og sol. Ejendommen har endvidere et opvarmet værksted og et isoleret udhus samt en carport med indbygget skur til haveredskaber.

Beliggenheden kan meget vel kaldes den bedste i Kamstrup, for ejendommen ligger fredfyldt og ugeneret – langt tilbagetrukket fra vejen. Den idylliske landsbystemning fornemmes både på egen grund og i nabolaget – især ved det lille gadekær. Området kendetegnes af smuk natur, og der er cykelafstand til badesøen, Himmelsøen. I nabobyen Vor Frue er der skole og børnehushus, og I har kun ti minutters kørsel til Roskilde Station og til centrumets mange tilbud.

## 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.

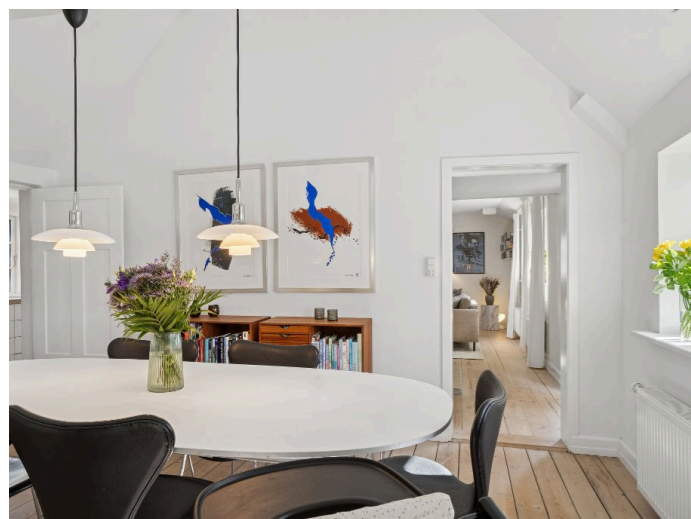
Ansvarlig ejendomsmægler: Nichlas Broberg Schack



Adresse: Gadekæret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 22-X0002447  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 21.4.2025

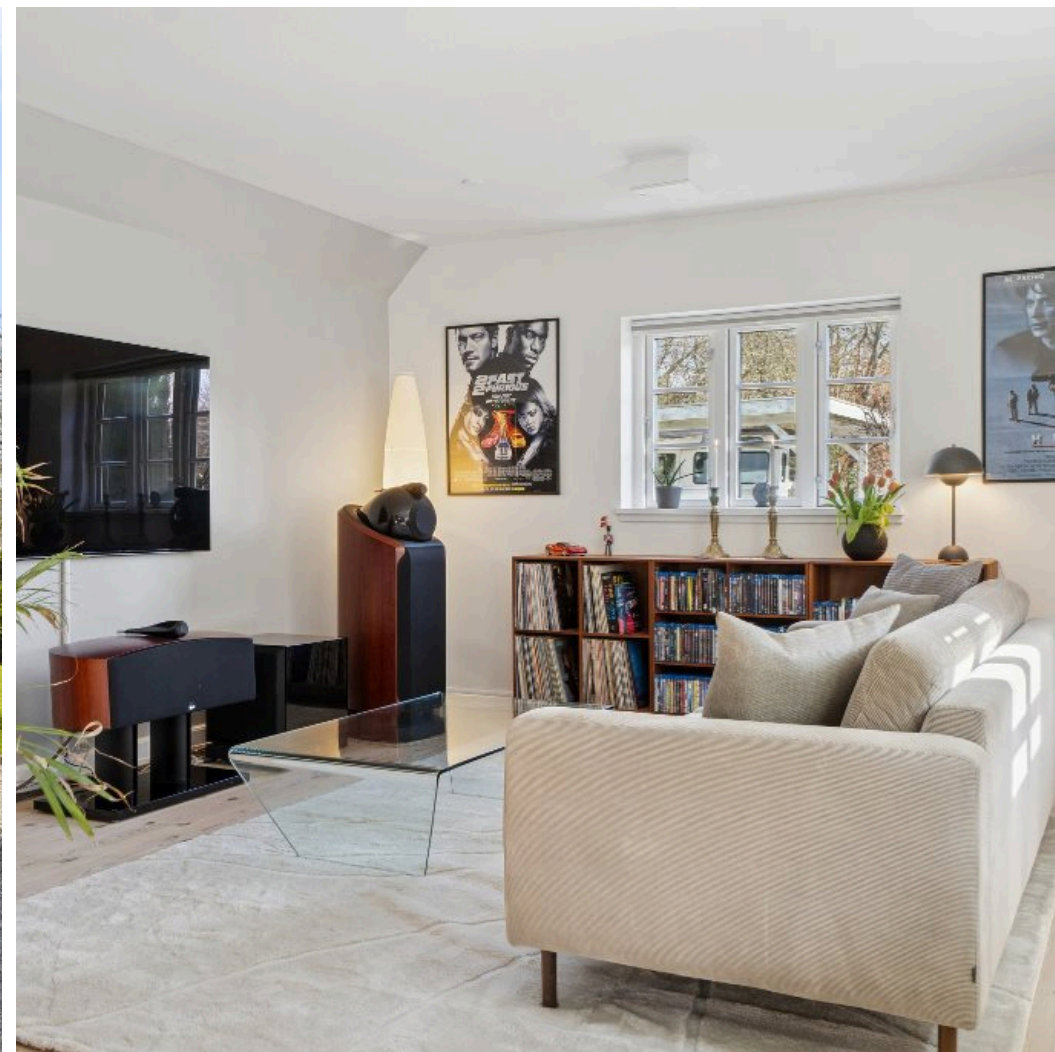




Adresse: Gadekæret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 22-X0002447  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 21.4.2025

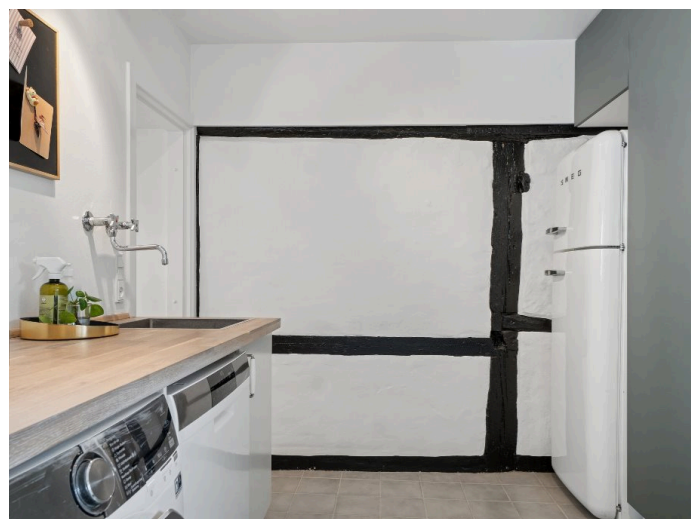




Adresse: Gadekæret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 22-X0002447  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

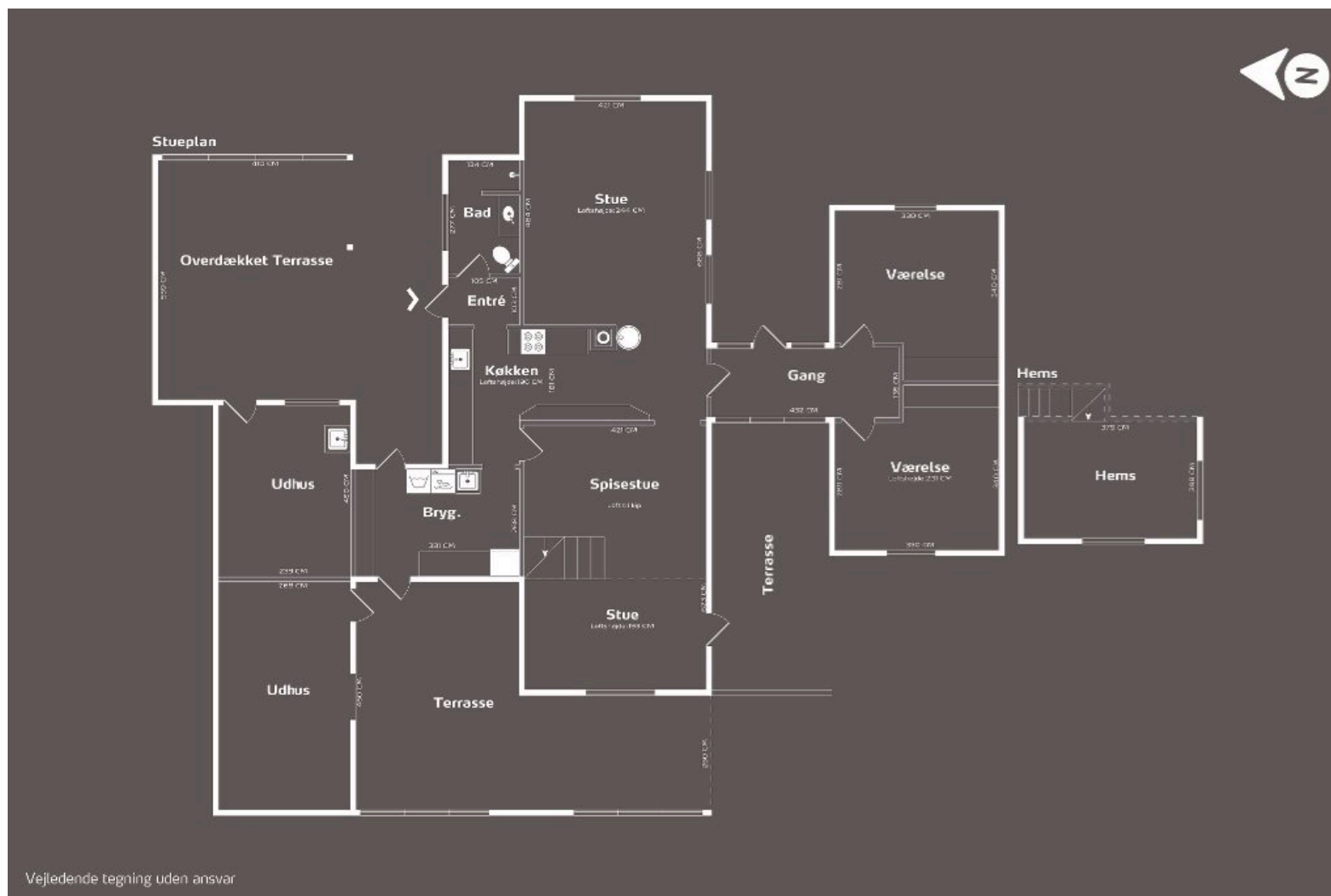
Dato: 21.4.2025



Adresse: Gadekåret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 22-X0002447  
Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 21.4.2025



Adresse: Gadekæret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 22-X0002447  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 21.4.2025

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Roskilde  
 Matr.nr.: 6g Kamstrup By, Vor Frue  
 BFE-nr.: 2170207  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat fællesvej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
 Varmeinstallation: Varmepumpe  
 Opført/ombygget år: 1877 / 2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.752.000,00  
 Grundværdi: 2.176.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.201.600,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.740.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

Grundareal udgør:	698 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	127 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	127 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	73 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	25 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	24 m <sup>2</sup>
-heraf Fritliggende overdækning	24 m <sup>2</sup>
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Servitutter:**

8.9.1876 Dok om vej mv  
 4.12.1957 Dok om forpl. overfor Kamstrup Vandværk mv om resp se akt.  
 23.12.1974 Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld  
 8.3.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

**Tilbehør:**

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

type: Ovn mærke: miele  
 type: Emhætte mærke: Gorenje  
 type: Køleskab/fryser mærke: Smeg  
 type: Opvaskemaskine mærke: AEG  
 type: Kombi Vaskø/tørre maskine mærke: AEG  
 type: Kogeplade – induktion mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gadekæret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 22-X0002447  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 21.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej      insekt:  Ja  Nej      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00      Forbrug: 4.773 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 rødt hus

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

Energimærkning: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Gadekæret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

 Sagsnr.: 22-X0002447  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.228,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.882,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.921,50
Renovation	kr. 3.733,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 129,91	I alt	kr.	3.929.171,50
Skorstensfejer	kr. 613,57			
Husforsikring	kr. 10.535,40			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.122,04			

#### 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.542 md./ 258.501 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.281 md./ 207.370 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: 21.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Gadekæret 8, Kamstrup, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

 Sagsnr.: 22-X0002447  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.260

Dato: 21.4.2025

**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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.419.030,82	1.419.030,82	1.419.030,82	DKK	3,00	211.488,98	8,00	14,44				