

# 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: Fejøvej 12, Vor Frue, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 22-X0002493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 22.4.2025



## Beskrivelse:

Et væld af muligheder i Vor Frue

Denne store, solide ejendom fra 1975 står originalt og rummer intet mindre end 306 etagemeter. I får derfor masser af muligheder for at skabe et drømmehjem af dimensioner, ligesom beliggenheden i Vor Frue er attraktiv på flere måder. Villaen ligger nemlig for enden af en blind vej på en skøn grund få skridt fra skole og pasningstilbud, og ligeledes får I naturen i nærområdet samt kort afstand til Roskilde centrum. Der medfølger en muret dobbeltgarage, og haven er let kuperet, ugeneret og veletableret. Den primære fordel ved beboelsen er pladsen. Der er nemlig rum til den helt store børnefamilie, som får glæde af separate værelsessektioner. I den ene ende er der et soveværelse med eget badeværelse, mens to børneværelser og endnu et badeværelse er placeret modsat. Derudover får I et gæstetoilet foruden to store stuer og et spisekøkken.

I får perfekte forudsætninger for pladskrævende hobbyer såvel som erhverv eller udlejning i underetagen, som er i niveau med den nedre del af haven og rummer 128 kvadratmeter med eget badeværelse. Der er også et bryggers og fire disponible rum i forskellige størrelser.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Der er både en græsplæne til sommerens spil og leg samt opvokset beplantning, der bidrager til den stemningsfulde atmosfære og følelsen af privatliv. Ligeledes kan I altid finde en plads i solen eller skyggen på en af de mange terrasser.

I bosætter jer på en af Vor Frues måske bedste beliggenheder. Der er nemlig dejligt roligt her for enden af Fejøvej midt i den lille landsby, som i sig selv er godt placeret. Med bopæl her kan I nyde naturen i dagligdagen, og samtidig opstår en livlig atmosfære, når Roskilde Festival indtager Dyrskuepladsen én uge om året. Vor Frue er også en aktiv landsby med en god skole samt idrætsfaciliteter og daginstitutioner, og alle øvrige fornødenheder finder I i Roskilde.

## 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.

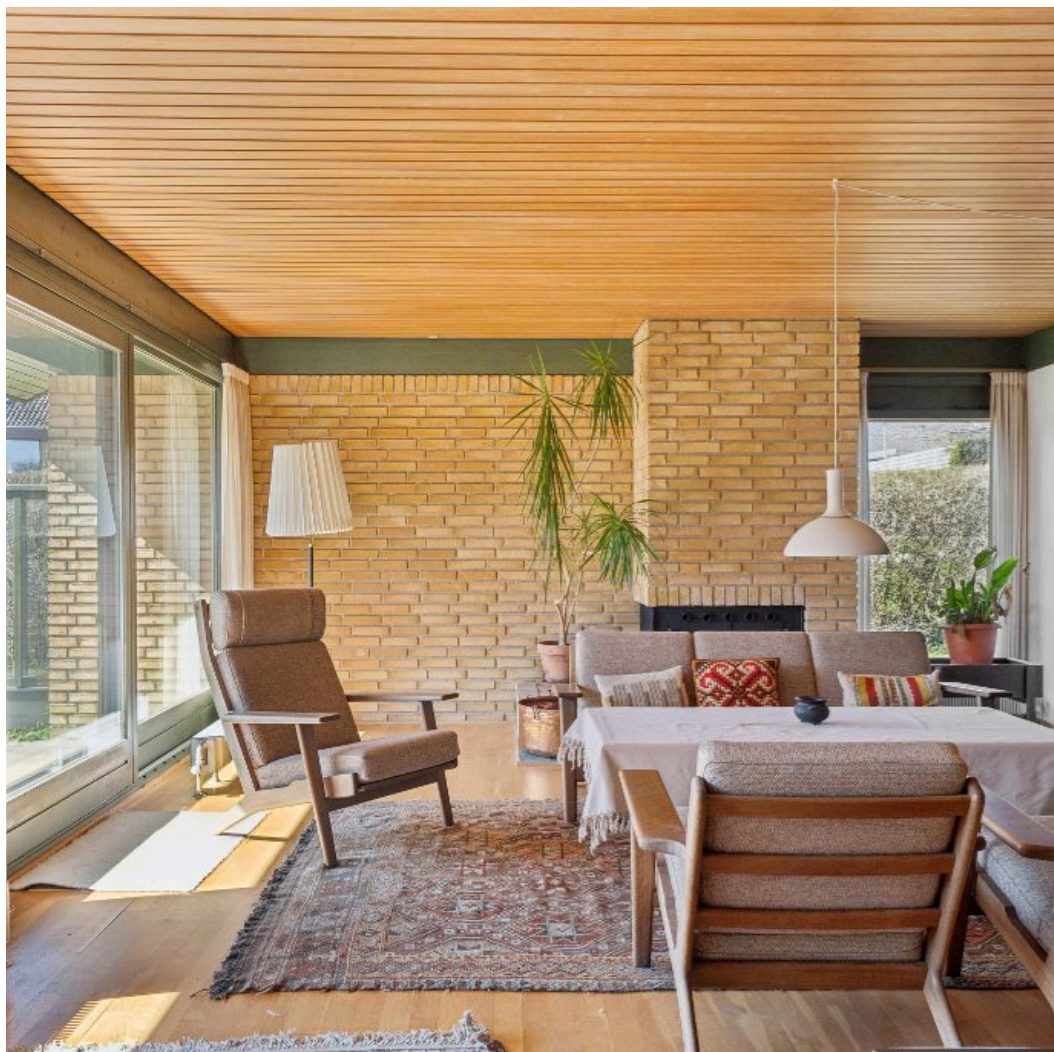
Ansvarlig ejendomsmægler: Nichlas Broberg Schack



Adresse: Fejøvej 12, Vor Frue, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 22-X0002493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 22.4.2025

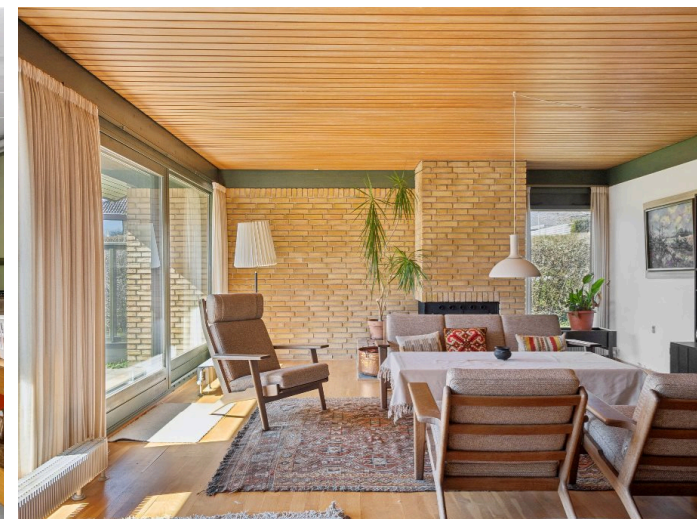




Adresse: Fejøvej 12, Vor Frue, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 22-X0002493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

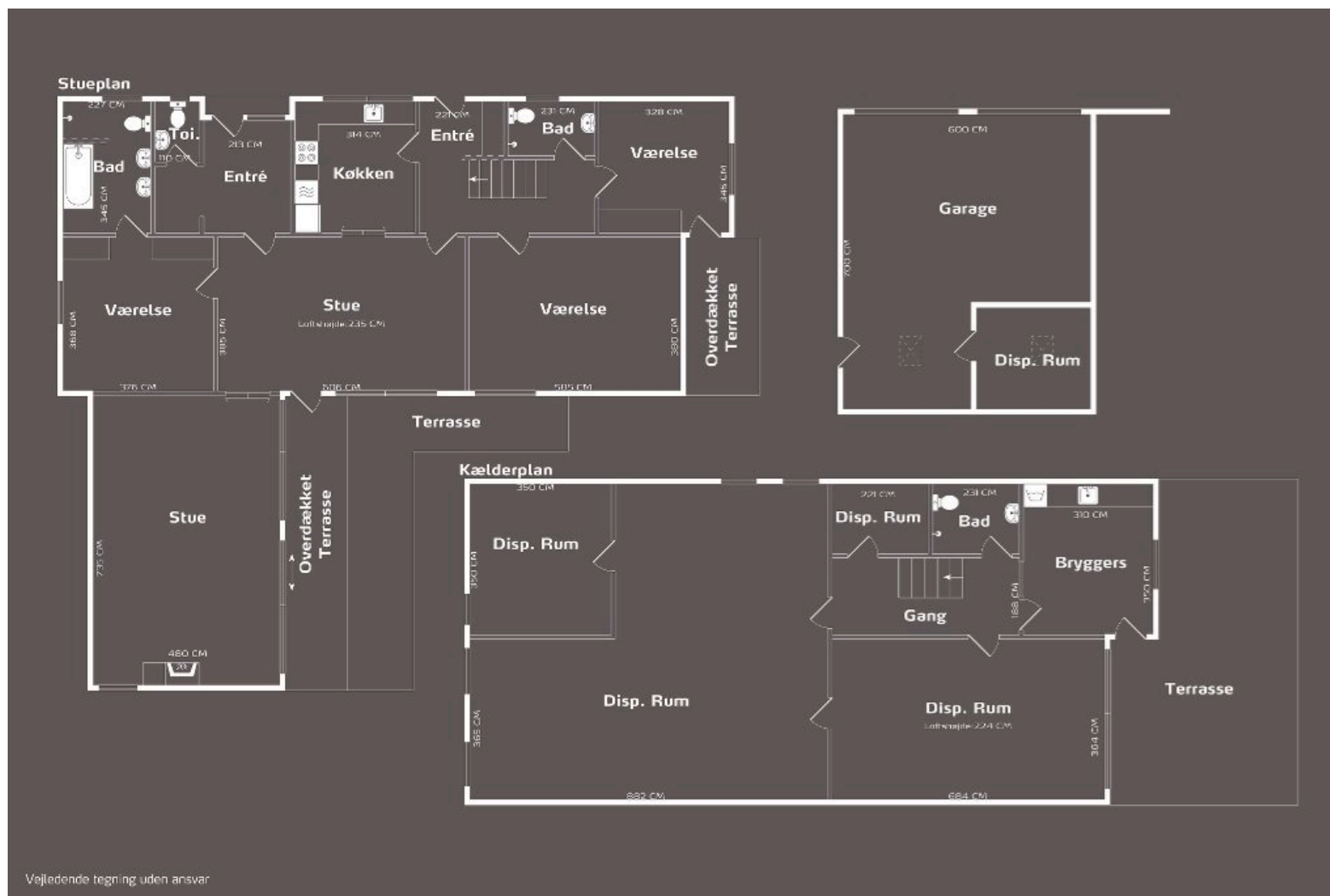
Dato: 22.4.2025



Adresse: Fejøvej 12, Vor Frue, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 22-X0002493  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 22.4.2025



Adresse: Fejøvej 12, Vor Frue, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 22-X0002493  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 22.4.2025

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Roskilde  
 Matr.nr.: 13eq Tjæreby By, Vor Frue  
 BFE-nr.: 2170580  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat Fællesvej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg  
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
 Opført/ombygget år: 1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 3.922.000,00  
 Grundværdi: 2.165.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.137.600,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.732.000,00

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

**Tilbehør:**

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	814 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	173 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	133 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	178 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	47 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	47 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

**Servitutter:**

4.11.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv,  
 Indeholder bestemmelser om salg  
 23.12.1974 Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Vides ikke



Adresse: Fejøvej 12, Vor Frue, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 22-X0002493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 22.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 88.300,00 Forbrug: 5.855 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: E

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

**Der er en nedgravet afblændet olietank og en indendørs olietank på ejendommen****Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

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

Adresse: Fejøvej 12, Vor Frue, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 22-X0002493  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.001,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.817,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.540,00
Renovation	kr. 3.733,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	100,00
Rottebekæmpelse	kr. 138,54	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Skorstensfejer	kr. 916,55	I alt	kr.	4.031.490,00
Grundejerforening, anslået	kr. 1.000,00			
Husforsikring - kun brand	kr. 1.548,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.154,85			

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.091 md./ 265.098 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.722 md./ 212.663 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: 22.4.2025. 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: Fejøvej 12, Vor Frue, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 22-X0002493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.013

Dato: 22.4.2025

---

**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

---