

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: Søager 10, Store Valby, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 22-X0002382
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Spændende arkitektur og 276 etagemeter ud til grønt fredet område.

I Store Valby nord for Roskilde har I alle tænkelige fornødenheder til hverdagen inden for overkommelig gåafstand.

Derudover er omgivelserne med Roskilde Fjord, Ågerup Hundeskov og Moseager Sø aldeles naturskønne, beliggenheden er rent ud sagt eminent.

Det samme gælder netop denne villa, den fordeler sig over to etager med et åbent opholdsmiljø, tre værelser, bad og toilet på det øvre plan, samt en formidabel underetage med uendelig mange muligheder.

Der er minimalt vedligehold forbundet med huset, havens zoner er solrige og ugenerede.

Det gedigne hus byder på en fremragende planløsning, med tre værelser, der nemt kan blive til fire, et badeværelse og et gæstetoilet danner værelses afsnittet.

På den modsatte side af entréen har I køkkenet og stuen, der er udført i åben forbindelse.

Der er efterisoleret på loftet i 2018, og gasfyrer er fra 2022. Vinduerne er lavenergi, med alu glaslister.

Underetagen byder på en verden af muligheder, og da den ligger højt med direkte udgang til haven, er den mere end anvendelig.

Der er egen indgang, et badeværelse, et bryggers og sågar et tekøkken. Derudover to store, disponible rum, hvoraf det ene har udgang til en terrasse og haven.

Cedertræsbeklædningen samt de pudsede og malede facader er et praktisk plus ved de ydre rammer.

Den sydvendte terrasse med et dejligt spaområde sikrer hverdagens luksus og livsnyderi.

Resten af haven er udlagt med rosenbuske, græsplæne, æbletræer og bærbuske samt verdens mindste orangeri, og der er direkte adgang til fællesarealet i bunden af haven.

En fodboldbane og en legeplads ligger i direkte forlængelse af matriklen, og I har udsigt til det grønne fredede område fra både hus og have.

I bosætter jer i øvrigt på en lukket villavej, hvor der er fine lukkede stisystemer til skole, idrætshal og indkøb.

Roskildes mange muligheder er blot syv kilometer herfra, og langt tættere på har I smuk natur i form af fjorden, Himmelev skoven og andre oaser.

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: Søager 10, Store Valby, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 22-X0002382
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 23.4.2025



Adresse: Søager 10, Store Valby, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 22-X0002382
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

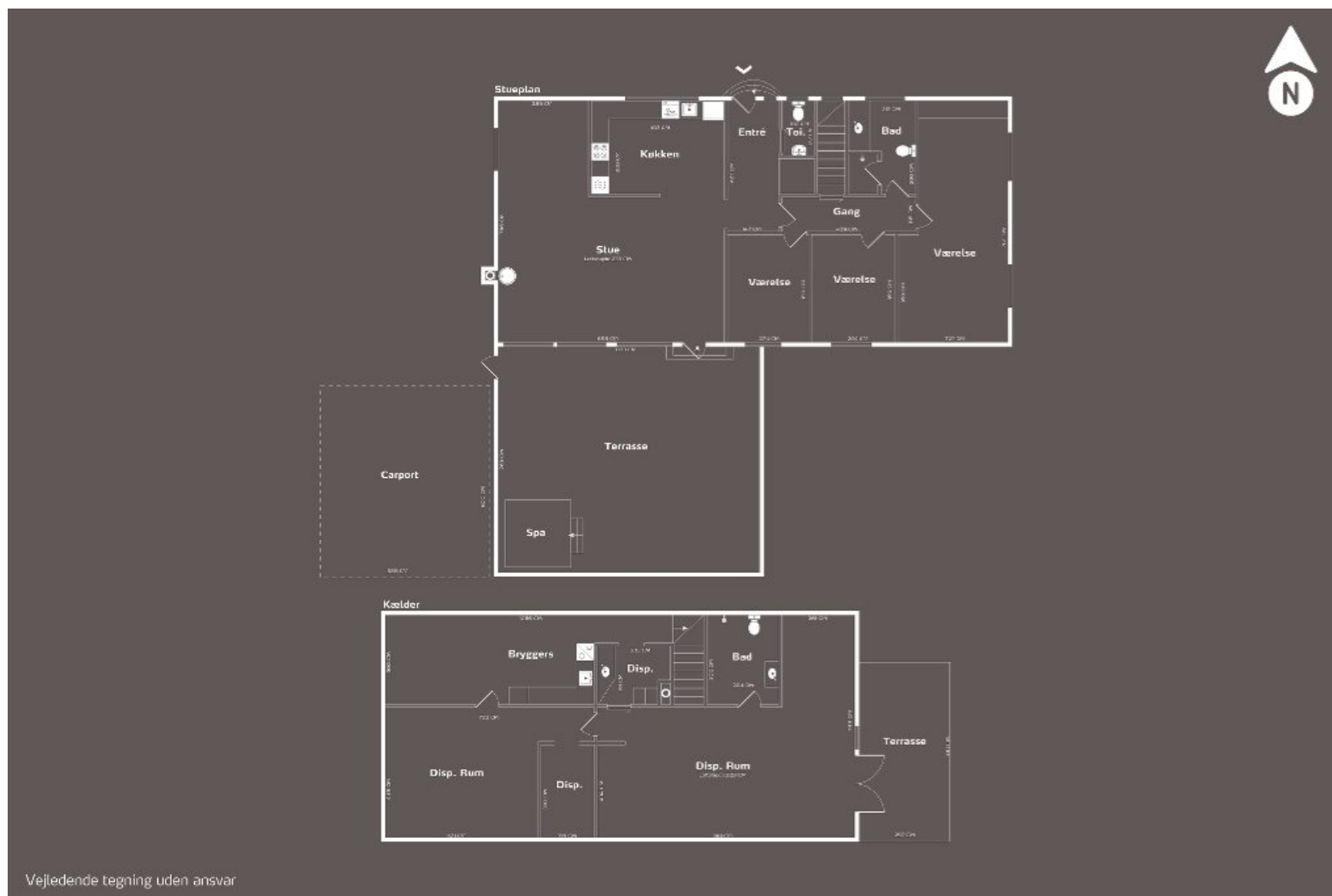
Dato: 23.4.2025



Adresse: Søager 10, Store Valby, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 22-X0002382
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 23.4.2025



Adresse: Søager 10, Store Valby, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 22-X0002382
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 3q St. Valby By, Ågerup
BFE-nr.: 2167356
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør:	860 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	138 m ²
Kælderareal:	138 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	46 m ²
-heraf Carport	26 m ²
-heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.2.1935 Dok om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv. Om resp se akt.
22.5.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GRUNDEJERFOR. STORE VALBYPARKEN

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.704.000,00
Grundværdi: 2.077.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.963.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.661.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Ovn varmluft mærke: Voss
type: Komfur_Induktion mærke: Voss
type: Køleskab mærke: Gram
type: Opvaskemaskine mærke: Elektrolux
type: Vaskemaskine mærke: AEG Elektrolux
type: Tørretumbler mærke: Zanussi
type: Kummefryser mærke: Zanussi

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søager 10, Store Valby, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 22-X0002382
Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.200,00 Forbrug: 2.526,4 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

I den beregnede varmeudgift, er medtaget Elektricitet 1.474 kWh elektricitet

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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

Der er en nedgravet afblændet olietank på ejendommen

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: Søager 10, Store Valby, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 22-X0002382
 Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.112,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.800.000,00
Grundskyld 2025	kr. 12.296,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.777,00
Renovation	kr. 3.733,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	100,00
Rottebekæmpelse	kr. 123,01	Berigtigelse, anslået	kr.	10.000,00
Skorstensfejer	kr. 613,57	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	30.650,00
Grundejerforening, anslået	kr. 350,00	I alt	kr.	4.850.527,00
Husforsikring	kr. 6.546,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.773,90			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.486 md./ 317.837 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.248 md./ 254.976 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: 23.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Søager 10, Store Valby, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 4.800.000

 Sagsnr.: 22-X0002382
 Ejerudgift/md.: kr. 3.231

Dato: 23.4.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	0,23			0				