



Indflytningsklar etplansvilla fra 2017 i Vor Frue

Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue

4000 Roskilde

PRIS	5.895.000
UDBETALING	295.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	32.607
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	26.349
EJERUDGIFT (MD.)	4.298
BOLIGAREAL	150 m ²
CARPORT	71 m ²
GRUNDAREAL	977 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2017
SAGSNUMMER	40006316
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	

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: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025



Beskrivelse:

En gennemført, lækker bolig på en fristende adresse. Det er kort forklaret, hvad der venter på Vor Frue Hovedgade 24. Huset, det hele drejer sig om, er opført efter alle byggekunstens regler i 2017, og det skorter derfor ikke på lækre finesser og moderne bekvemmeligheder såsom jordvarme, gulvvarme og ventilationssystem. De fremragende takter fortsætter udenfor, hvor en grund på 977 kvadratmeter danner rammerne om jeres udeliv.

Matriklen ligger ideelt placeret i Vor Frue, hvorfra der er få hundrede meter til børnefamilieens behov og et par kilometer til Roskildes bankende hjerte. Tilsammen giver det jer en bred palette at vælge mellem, hvad end I søger skole, indkøbsmuligheder, hyggelige handeleggader eller smuk natur. Motorvejen tilgås også nemt, så I på et splitsekund kan komme videre rundt i landet.

Jeres rundtur indledes i det vældige opholdsrum med en flydende grænse mellem køkken-alrummet og den hyggelige stue med loft til kip. Det giver familielivet kronede dage, for her er der intet til hinder for at dyrke samværet på tværs af aktiviteter. Køkkenet er en strømlinet, grebsfri model fra Svane, og fra alrummet nyder I den direkte tilgang til terrassen.

Planløsningen er en reel genistreg, der tilgodeser både store og små. Førstnævnte installerer sig i suiten med eget walk-in-closet og badeværelse, mens endnu et walk-in-closet og badeværelse også er en del af pakken. Det praktiske punktum leveres af entréen med bryggersfunktioner og masser af albuerum.

Haven bejler til jer med smag for det gode liv. Flere terrasser står på spring for at servicere jer på de lange, varme sommerdage. Én er oplagt at nyde morgenkaffen på, mens en anden indbyder til afslapning i aftensolen. Begge biler får en tør holdeplads i den integrerede carport.

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: Lars Ekman

Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025



Køkkenalrum



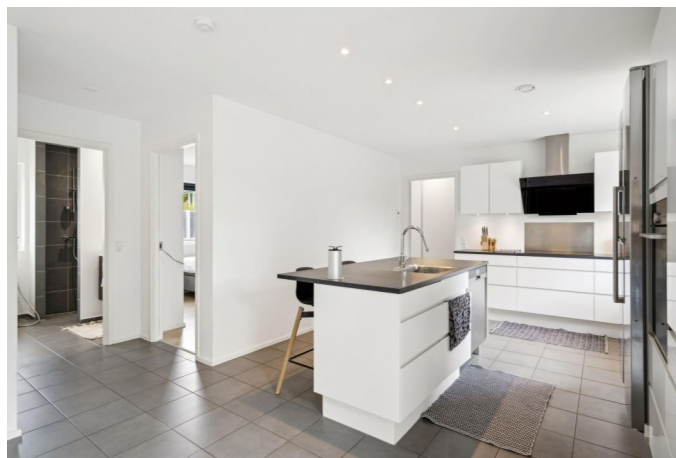
Køkkenalrum



Køkkenalrum



Køkkenalrum



Køkkenalrum



Køkkenalrum

Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse

Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

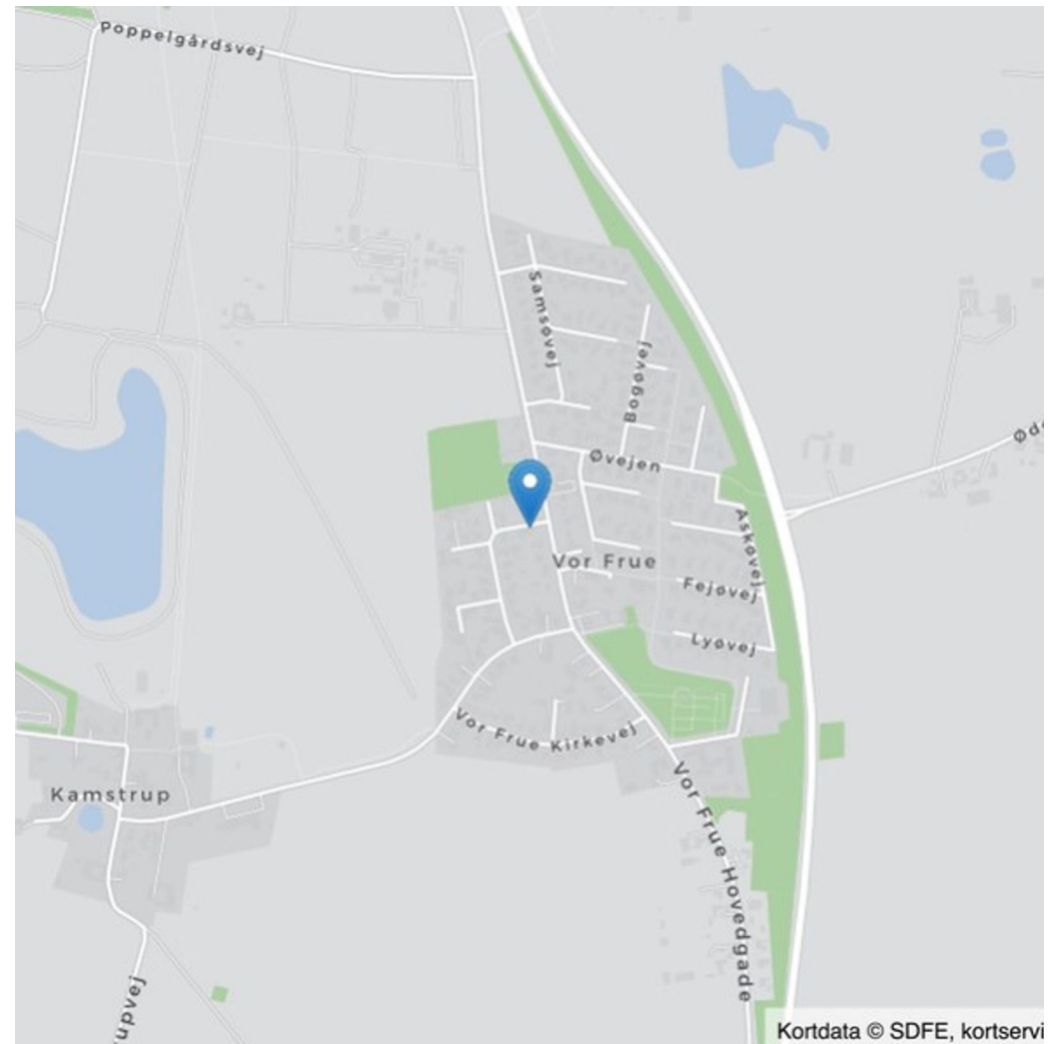


Bryggers

Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025



Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 17 h Kamstrup By, Vor Frue
BFE-nr.: 2170281
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2017

Arealer*

Grundareal udgør: 977 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 221 m²
- heraf Carport 71 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 4.770.000 kr.
Grundværdi: 1.916.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.816.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.638.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Forurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Kommuneplaner

- https://dokument.plandata.dk/11_9631966_1593081168684.pdf

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.05.1933 lbnr. 664-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 19A
Filnavn: 18_G_4
Nr. 2 lyst d. 20.07.1959 lbnr. 10437-18 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
18_AD_70
Nr. 3 lyst d. 23.12.1974 lbnr. 23744-18 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv,
Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 18_C_199

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.174 Forbrug: 1.242,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 i 2024.

Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.462	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	20.030	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.929	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Røttbekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	5.940.250
Husforsikring, anslået	kr.	8.000			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		51.571			

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/nettoydelelse 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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.607 md./ 391.288 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.349 md./ 316.190 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: 25.03.2025

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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Vor Frue Hovedgade 24, Vor Frue, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 40006316
Ejerudgift/md.: kr. 4.298

Dato: 31.03.2025

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:

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Kontantbehovet er excl. udgifter til eventuelle ejerskifte, indmeldelse mv. til forsyningsselskaber, grundejerforeninger, ejerforeninger, antenneforeninger mv.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber er gjort bekendt med at det alene er en vejledende finansiering som er anvendt.



Ekman Bolig

Ringstedgade 6A
4000 Roskilde
Telefon: 70231033
E-mail: info@ekmanbolig.dk
Hjemmeside: www.ekmanbolig.dk

Åbningstider:

Mandag	Fra kl. 09 til 17.00
Tirsdag	Fra kl. 09 til 17.00
Onsdag	Fra kl. 09 til 17.00
Torsdag	Fra kl. 09 til 17.00
Fredag	Fra kl. 09 til 17.00
Lørdag	Fra kl. 10 til 14.00
Søndag	Fra kl. 10 til 17.00

Vi er opsatte på at give dig den bedste service. Vi har sammensat holdet, så vores kompetencer supplerer hinanden perfekt, og vi er altid fuldt opdateret på den nyeste viden i branchen. Til sammen råder vi over værdifuld erfaring med alle aspekter af ejendomshandel, og vi gør hver især en dyd ud af at specialisere os til fordel for vores kunder.

Vi gør os umage med dit salg.

Vi gør os umage, når vi skal sælge din bolig - det har du og din køber fortjent. Vi ved, at du skiller dig af med langt mere end blot vægge, lofter, vinduer og tag. Enhver bolig er også et hjem med liv og sjæl - og masser af gode oplevelser og historier. Derfor gør vi meget ud af at møde dig og din bolig med den respekt, som du fortjener.

Vi ved også, at boligkøbere har brug for at føle sig trygge i ejendomsmæglerens selskab. Vi går aldrig på kompromis med etik og moral, og kvaliteten af vores arbejde - både for sælger og køber - er vores kendemærke. Vi giver både køber og sælger oplevelsen af den gode handel, hvor alle parter føler, at vi i fællesskab har fundet den bedst tænkelige løsning.

Derfor oplever vi også, at vi får mange nye kontakter via personlige referencer og delinger på sociale medier.

I selve salgsvurderingen lægger vi også her et grundigt stykke kvalitetsarbejde. Vi kender lokalrådets aktuelle prissætning, og vi betragter din bolig som noget helt særligt.

Lars Ekman

Indehaver, ejendomsmægler, MDE

Mobil: 40791033
Direkte: 40791033
E-mail: lars@ekmanbolig.dk

