



**REAL**

## Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>171</b>
Kontantpris	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.960</b>	Grund m2	<b>700</b>
Byggeår/ombygget	<b>1949/2017</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **240-1588**

---

**RealMæglerne** Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / [www.realmaeglerne.dk/4000](http://www.realmaeglerne.dk/4000)

## 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: Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240-1588  
Ejerudgift/md.: kr. 3.960

Dato: 04.02.2026



### Beskrivelse:

Drømmer du om en flot og moderniseret villa beliggende i skønne omgivelser, så er Margrethehåbsvej 65B lige noget for dig. Boligen ligger i Roskilde Vest i gåafstand fra skole, i cykelafstand fra centrum og med skøn natur lige uden for døren. Boligen er nabo til en stor park, og fredet natur i Nationalpark Skjoldungernes Land er kun en kort gåtur fra hoveddøren.

**Ejendommen:** Huset er oprindeligt opført i 1949 og er inden for de seneste år blevet renoveret, så det i dag fremstår i virkelig flot stand. Her får du en skøn villa i røde mursten med rødt tegtag. Du får i alt 247 etagemeter inklusiv den flotte og højloftede underetage. Boligen er opvarmet med fjernvarme og ligger på en dejlig grund på i alt 700 m<sup>2</sup>, hvor du også har en skøn, overskuelig og sydvendt have med en dejlig træterrasse. Her kan aften solen og de danske sommeraftener virkelig nydes.

**Indretning:** Man bydes velkommen i en rummelig entre med trappe til både første sal og underetagen. Fra entreen er der adgang til husets hjerte, som er det store og gennemlyste køkken/stue/alrum. Her får du et stort alrum med god plads til spiseafdeling samt et flot køkken. Køkkenet fremstår med mørke fronter og masser af skabs- og bordplads. Fra alrummet er der ligeledes adgang til en hyggelig stue med udgang til den store og solrige træterrasse. I stueplan er der desuden to store værelser samt et flot badeværelse med brus. På første sal finder du to store soveværelser, en møblerbar repos samt et toilet. Husets underetage har en god loftshøjde og rummer et stort badeværelse, hvor der er plads til hele familien og med adgang til et påklædningsrum. Herudover er der et stort hobbyrum, et godt disponibelt rum til opbevaring samt et vikualierum. Fra underetagen er der ligeledes udgang til haven via en trappe.

**Området:** Roskilde Vest er i manges øjne lidt af et smørhul. Området er unikt med sin bynære beliggenhed og stadig mulighed for gåture til havnen eller de grønne områder ved Sorte Sti, Boserup Skov og Nationalpark Skjoldungernes Land. Roskilde Vest er et perfekt sted for en børnefamilie. Her er gode pasningsmuligheder med flere daginstitutioner inden for kort gåafstand samt flere gode skoler. Som nabo til boligen er der en stor park, som indbyder til gåture, boldspil eller besøg i den nærliggende hundepark. Skomagergade og Roskilde centrum's café og byliv ligger ca. 2 km fra hoveddøren, og Roskilde Station er også kun en kort cykeltur væk.

### 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: Kasper Sommer



Adresse: Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240-1588  
Ejerudgift/md.: kr. 3.960

Dato: 04.02.2026





Adresse: Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240-1588  
Ejerudgift/md.: kr. 3.960

Dato: 04.02.2026

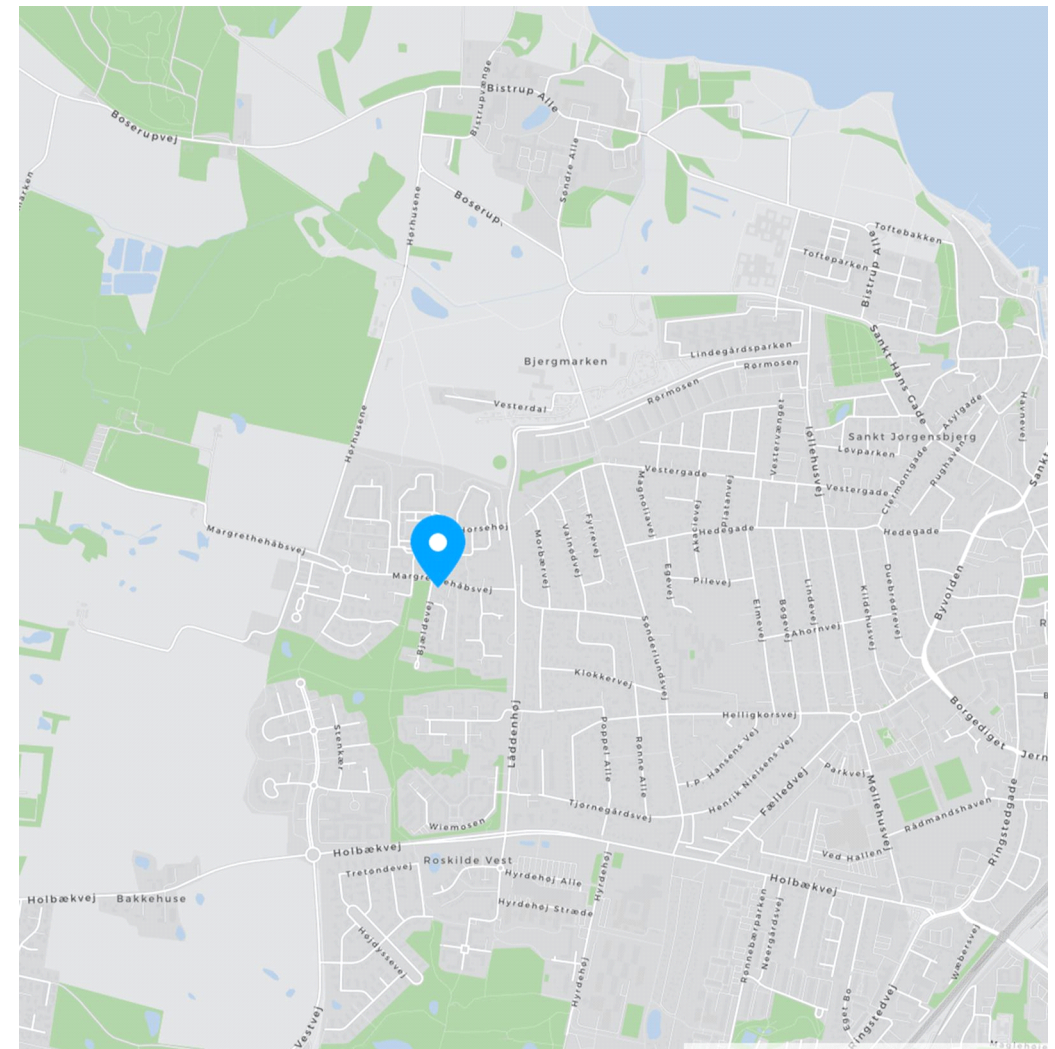




Adresse: Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240-1588  
Ejerudgift/md.: kr. 3.960

Dato: 04.02.2026



Adresse: Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240-1588  
Ejerudgift/md.: kr. 3.960

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	11 q Skyttemarken, Roskilde Jorder m.fl.
BFE-nr.:	7636565
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1949/2017

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.056.000 kr.
Grundværdi:	2.452.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.044.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.961.600 kr.

**Arealer\***

Grundareal:	700 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	171 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	66 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m <sup>2</sup>
Udestue:	15 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 20.10.1930 lbnr. Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 18\_H\_28  
Nr. 2 lyst d. 10.04.1933 lbnr. Tillægstekst Dok om brønd mv, Vedr 9F Akt: 18\_C\_213 og 18\_A\_241 - Filnavn: 18\_C\_213  
Nr. 3 lyst d. 05.09.1988 lbnr. Tillægstekst Forsyningspligt Dok om varmforsyning/kollektivvarmforsyning mv Filnavn: 18\_G\_6  
Nr. 4 lyst d. 11.10.1990 lbnr. Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 18\_V\_542  
Nr. 5 lyst d. 06.08.1993 lbnr. Tillægstekst Lokalplan nr. 223, Filnavn: 18\_G\_563  
Nr. 6 lyst d. 10.04.1933 lbnr. se også 18\_A\_241 (side 20 - 24) og akt 18\_C\_213

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2025-2037 Roskilde -  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11430221\\_1751613619347.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf)

**Lokalplan:**

Boligområde i Margrethehåb. Delvist afløst af 233 -  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1031724\\_APPROVED\\_1174477886248.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1031724_APPROVED_1174477886248.pdf)  
Horsehøj -  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1031725\\_APPROVED\\_1174477891169.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1031725_APPROVED_1174477891169.pdf)  
Bolig og fritidsområde ved Margrethehåb -  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1031761\\_APPROVED\\_1174478579121.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1031761_APPROVED_1174478579121.pdf)  
Bolig og fritidsområde ved Margrethehåb -  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1031761\\_APPROVED\\_1174478579121.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1031761_APPROVED_1174478579121.pdf)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Nedfældet kogeplade keramisk Siemens, Indbydningsovn Siemens, Opvaskemaskine Siemens, Køleskab Bosch, Emhætte Eico, Vaskemaskine Miele, Tørretumbler Miele, Skabsfryser Electrolux.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240-1588  
Ejerudgift/md.: kr. 3.960

Dato: 04.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.220 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum for 2024 var kr. 17.269,19 (fjernvarme)

#### 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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240-1588  
Ejerudgift/md.: kr. 3.960

Dato: 04.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.628	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	14.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	8.009	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Renovation	kr.	3.635	Halv ejerskifteforsikring, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejer	kr.	639	I alt	kr.	7.056.917
Rottebekæmpelse	kr.	92			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

47.520

**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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.471 md./ 449.655 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.374 md./ 364.490 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: 02.02.2026

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: 1/8 - 1/2

**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: Margrethehåbsvej 65B, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 240-1588  
Ejerudgift/md.: kr. 3.960

Dato: 04.02.2026

**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:**

Ingen

**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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.505.000	2.531.874	2.509.604	DKK	1,87	63.090	26,25	2,81			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune! Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig, købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig. Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området. Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere. RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde. Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få – Vi er her for vores kunder!