

Motelvej 16B, 4000 Roskilde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**239**
Kontant	**12.800.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**3.382**	Grund m^2	**1.427**
Byggeår	**2016**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **135-0635**

RealMæglerne Vallensbæk ApS
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Motelvej 16B, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 135-0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 24.11.2026



MULIGHED FOR UDSTYKNING

MONDÆN VILLA MED SMUKKE DETALJER

Gå ikke glip af denne unikke mulighed for at udstykke grunden og bygge et nyt hus.

God beliggenhed

Ejendommen ligger tæt på Musicons kreative byliv, Roskilde Ring, Hyrdehøj Skov og den naturskønne Himmelsø, hvor badeture, gåture og friluftsliv venter. Samtidig har familien kort vej til hverdagen for skole og daginstitution ligger under 600 meter væk. Gode indkøbsmuligheder og offentlig transport er også i gåafstand.

En beliggenhed, der giver dig både Roskilde og naturen lige i nærheden.

Boligen

Stilfuld og luksuriøs ejendom med flere smukke detaljer. Her får du en bolig til den pladskrævende familie. **Kæmpe køkken/alrum** med udgang til skøn terrasse. Stor og lys stue. Lækkert bryggers. Og dejligt badeværelse.

Via en smuk svungen trappe bliver du elegant ledt op til boligens førstesal, hvor du finder flere store værelser og endnu en badeværelse.

Der er naturligvis gulvvarme i hele huset.

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: Anders Nedahl

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Motelvej 16B, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 135-0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 24.11.2026



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Vaskerum



Værelse

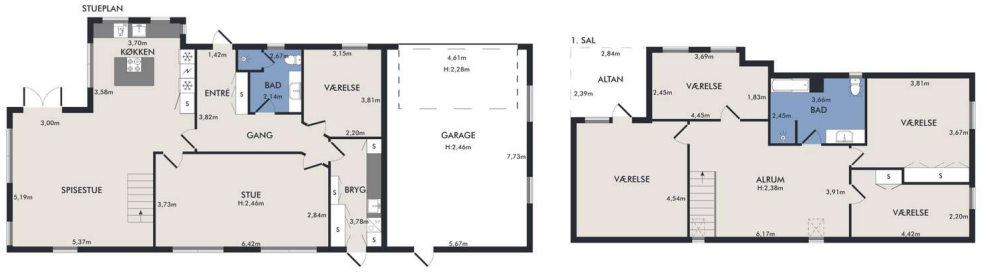
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Motelvej 16B, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 135-0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 24.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Motelvej 16B, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 135-0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	178a Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	100066507
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	3.609.000
Grundværdi:	2.160.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.887.200
Grundlag for grundskyld:	1.728.000

Arealer**

Grundareal:	1.427 m^2
Boligareal i alt:	239 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	50 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.02.2019 - Servitut om støjskærm
- Nr. 2: 24.01.2019 - Servitut om Byggelinjer

Planer
Kommuneplan 3.BP.7 - Tulipanvej

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

Ovn, Køleskab, Tørretumbler, Mikrobølgeovn, Centralstøvsuger, Køle/fryseskab, Fryser, Komfur, Kogeplade, Vaskemaskine, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Motelvej 16B, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 135-0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos FDM
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.234 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. 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 2024/2025 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 i 2024/2025.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Motelvej 16B, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 135-0635
Ejerudgift/md.: kr. 3.382

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.725
Grundskyld	kr.	12.787
Husforsikring	kr.	7.443
Rottebekæmpelse	kr.	125
Renovation - anslået	kr.	5.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.580

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.800.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	78.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
I alt	kr.	12.891.150

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Motelvej 16B, 4000 Roskilde Kontantpris: kr. 12.800.000	Sagsnr.: 135-0635 Ejerudgift/md.: kr. 3.382	Dato: 24.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 4.488.000
Nr. 4: hovedstol kr. 2.700.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

REAL

Guldkøber®

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