



REAL

Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.009	Grund m2	668
Byggear	1934		

Sagsnr. **240-1575**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / 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: Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 240-1575
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Flot muremestervilla med fantastisk beliggenhed. Roskilde Vest er et af byens mest attraktive områder med gode grunde og central beliggenhed med gåafstand til centrum, Roskilde Havn samt den skønne natur ved Boserup Skov og den nye nationalpark Skjoldungernes Land. Boligen fremstår i flot stand og med mange fine detaljer som fx sildebensparket. Huset er beliggende på den "rigtige" side af vejen med vestvendt baghave og masser af eftermiddags- og aftensol.

Ejendommen: Villaen er opført i 1934 i røde mursten og rummer i alt 157 veldisponerede etagemeter - 126 m² bolig og 31 m² kælder. Ejendommen er løbende moderniseret siden 2018 og fremstår i indflytningsklar stand. Der er lagt vægt på kvalitetsmaterialer og flotte detaljer såsom sildebensparket, flot køkken, lækkert badeværelse, udskiftede døre og vinduer samt gulvvarme i stueplan. Den vestvendte have byder på en stor fliseterrasse med sol det meste af dagen, en hyggelig overdækket terrasse, et godt værksted, udhus og en velholdt græsplæne med god plads til leg og ophold.

Indretning: Man bydes velkommen i husets entré, hvorfra der er adgang til et pænt gæstetoilet. Fordelingsgang med trappe til 1. sal og til kælderen samt udgang til baghaven. Lækkert badeværelse med brus. Flot køkken med masser af bordplads og en praktisk køkkenø, hvor ungerne kan lave lektier, mens forældrene tilbereder aftensmæden. Fra køkkenet er der åben forbindelse til husets hyggelige stue. Stuen er gennemlyst og har god plads til både en spise- og en opholdsafdeling. Her er en hyggelig brændeovn og udgang til terrassen. 1. salen indeholder en repos med plads til hjemmekontor, forældresoveværelse med walk-in-garderobe samt to gode børneværelser. Herudover er der adgang til hems. Kælderen indeholder et vaskerum samt god plads til opbevaring.

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 i de grønne områder ved Sorte Sti, Boserup Skov og i 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. Fra boligen er der kort gåafstand til skole, cykelafstand til daginstitutioner, og Skomagergade og Roskilde centrums café- og byliv er kun ca. 1.500 m fra hoveddøren. Roskilde Station er også kun en cykeltur fra ejendommen.

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: Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 240-1575
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 24.10.2025



Adresse: Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 240-1575
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 24.10.2025



Adresse: Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

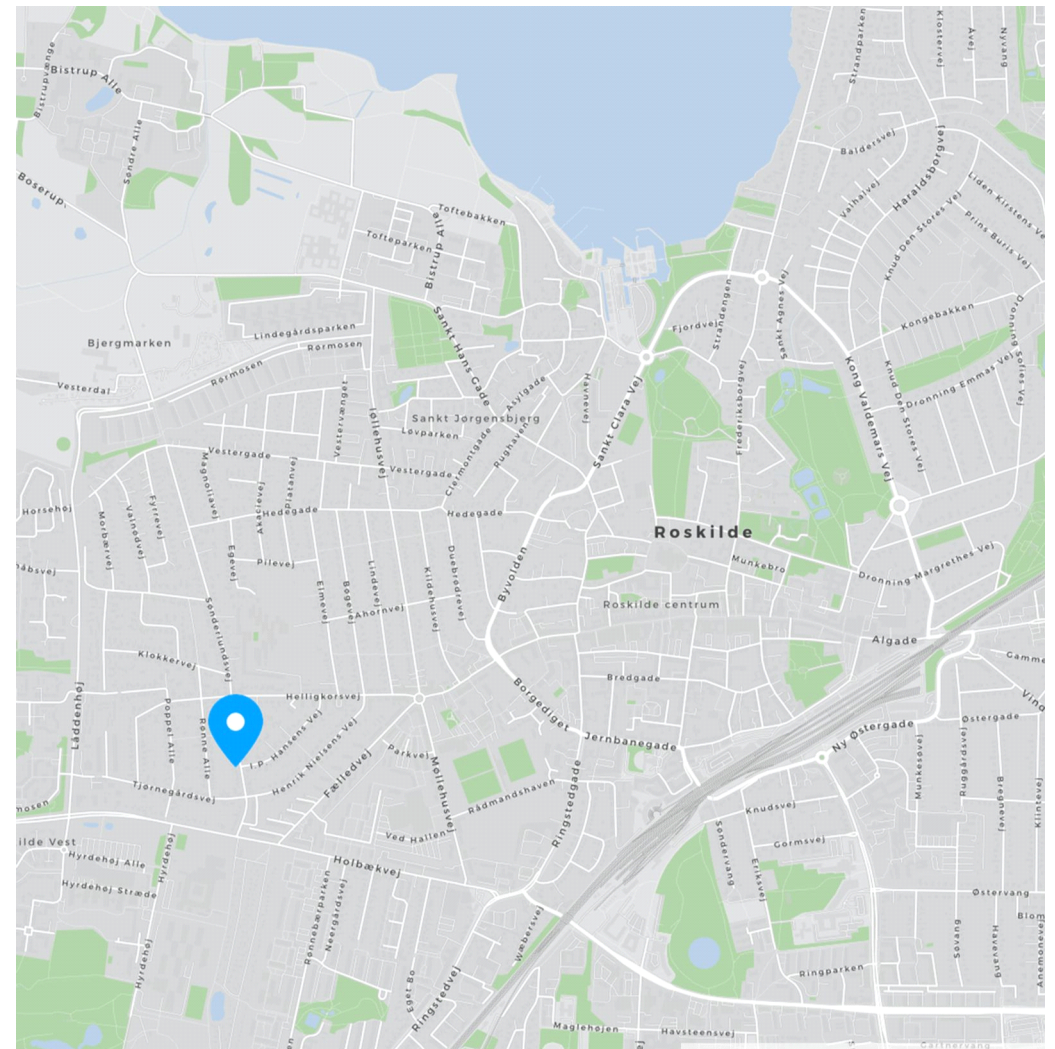
Sagsnr.: 240-1575
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 24.10.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 240-1575
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	1 g Engmarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	5310472
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.916.000 kr.
Grundværdi:	3.367.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.132.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.693.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	668 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	49 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	31 m ²
Udhus:	26 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.12.1916 lbnr. 903960-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 2 lyst d. 18.12.1916 lbnr. 903961-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 22.03.1966 lbnr. 784-18 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 18_HK_182
Nr. 4 lyst d. 06.11.1992 lbnr. 49786-18 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv. Filnavn: 18_L_697
Nr. 1 lyst d. 18.12.1916 lbnr. 903960-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 2 lyst d. 18.12.1916 lbnr. 903961-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 22.03.1966 lbnr. 784-18 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 18_HK_182
Nr. 4 lyst d. 06.11.1992 lbnr. 49786-18 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv. Filnavn: 18_L_697

Kommuneplan:

Roskilde Kommuneplan 2025 - (4.BP.20 - Helligkorsvej / Rønne Allé)
https://roskilde.viewer.dkplan.niras.dk/plan/3#/Kommuneplan_Planramme?id=702&baseld=1939&parentId=1729

Lokalplan:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Airforce induktionskogeplade, Airforce emhætte, Whirlpool køleskab, Beko indbygningsovn, Epoq vaskemaskine, Bosch tørretumbler, skabsfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 240-1575
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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

Adresse: Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 240-1575
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.977	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	19.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Husforsikring	kr.	7.759	I alt	kr.	6.032.850
Renovation	kr.	3.733			
Skorstensfejning	kr.	614	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	88	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		48.104			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.664 md./ 379.972 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.707 md./ 308.488 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: 24.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Sønderlundsvej 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 240-1575
Ejerudgift/md.: kr. 4.009

Dato: 24.10.2025

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.529.560	1.529.560	1.301.111	DKK	1,5	87.657	22,50	3,60			Nej	
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	978.858	978.858	881.283	DKK	2	62.382	23,50	4,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sønderlund - Frivillig

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

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!