



REAL

Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	2.999.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.707	Grund m ²	1.184
Byggeår	1964	Energimærke	E

Sagsnr. **240-1769**

RealMæglerne Roskilde & Lejre

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 240-1769
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 15.10.2026



Velindrettet etplansvilla på lukket villavej i Øm

Her udbydes en velindrettet etplansvilla på en lukket villavej. Huset ligger i Øm i naturskønne omgivelser og kun 10 minutter fra Roskilde. Her får du 130 veludnyttede kvadratmeter med mulighed for hele fire værelser samt en stor grund på 1.184 m².

Ejendommen:

Boligen er opført i 1964 i røde mursten og byder på 130 veludnyttede kvadratmeter. Huset indeholder i dag to gode værelser, men her er rig mulighed for at indrette to ekstra, så man får fire gode værelser. Ejendommen ligger på en stor grund på 1.184 m² med en velplejet have, flere solkroge og solrige terrasser. Herudover er der en muret garage med fyrrum og god plads til både bil og værksted.

Indretning:

Man bydes velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøjet. Herfra er der adgang til husets første værelse. Pænt køkken med fyldningslåger og god plads til spisebord. Godt forældresoveværelse og lyst badeværelse med brus. Herudover er der en stor spisestue, hvor der let kan indrettes to gode børneværelser. Den store vinkelstue har rigelig plads til både spisebord og sofagrube.

Området:

Vinkelvænget er en børnevenlig og stille villavej i Øm. Øm er en hyggelig by i Lejre Kommune, kun ca. 5 km uden for Roskilde. Her får du skøn natur lige uden for døren samt en god integreret daginstitution. Fra boligen er der cykelsti til Lejre og Allerslev Skole, og hvis vejret ikke er til cykelturen, holder skolebussen næsten lige uden for hoveddøren. I Lejre finder du ligeledes idrætshal og sportsfaciliteter samt indkøb og Lejre Station. Togturen fra Lejre Station til Københavns Hovedbanegård tager ca. 34 minutter.

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: Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 240-1769
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

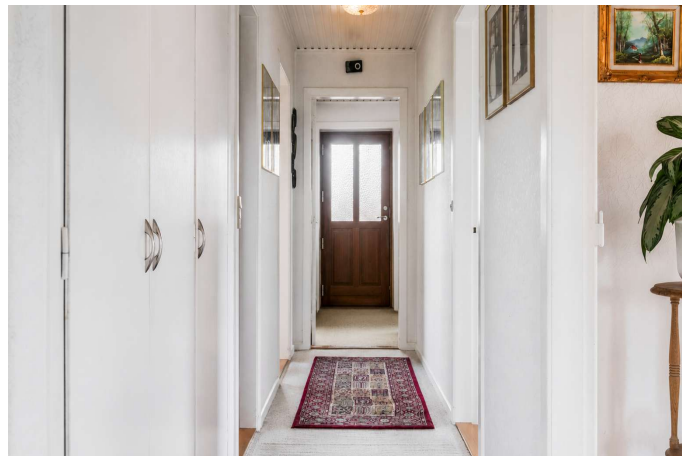
Dato: 15.10.2026



Adresse: Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 240-1769
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 15.10.2026



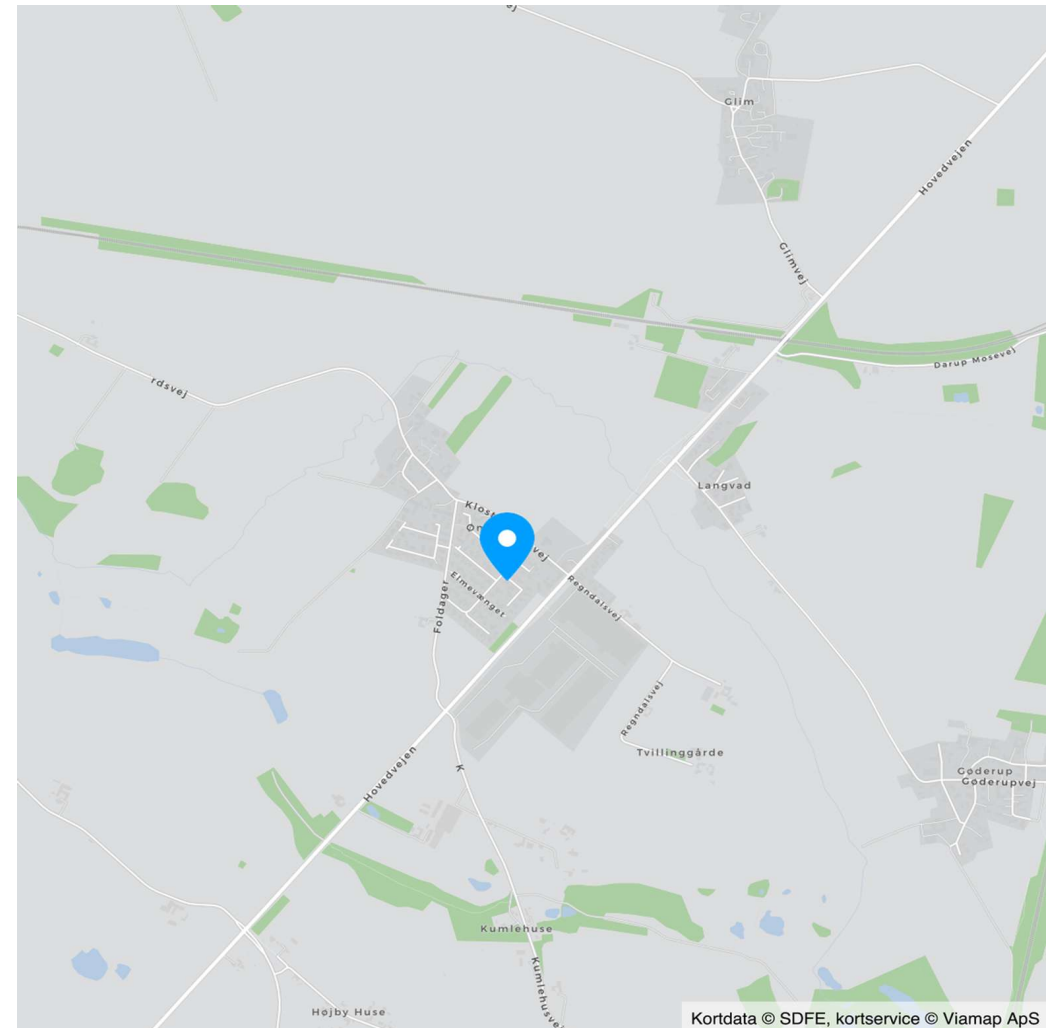
Adresse: Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 240-1769
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 15.10.2026



PLANTEGNINGEN ER EN IKKE MÅLBAR ILLUSTRATION, OG AFVIGELSER KAN FOREKOMME



Adresse: Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 240-1769
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lejre
Matr.nr.: 5ah Øm By, Glim
BFE-nr.: 2171148
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1964

Arealer**

Grundareal: 1.184 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Garage: 35 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.167.000
Grundværdi: 1.637.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.733.600
Grundlag for grundskyld: 1.309.600

* 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: 09.03.1938 - Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 01.10.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer

Kommuneplan L35 - Landsbyer og Husrækker, Øm

Tilbehør:

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

Tørretumbler (AEG), Tørretumbler (AEG), Komfur (AEG), Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Fryser, Emhætte, Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 240-1769
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 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 (pr. 26.11.2024)

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug af fyringsolie er ca. 1200-1500 liter.

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 240-1769
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.841	Kontantpris	kr.	2.999.000
Grundskyld	kr.	12.572	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation, Lejre kommune	kr.	2.969	Vandværk, gebyr	kr.	625
Husforsikring	kr.	6.430	I alt	kr.	3.019.475
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	120			
Skorstensfejer	kr.	1.550			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 32.483

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.621 md. / 211.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.880 md. / 166.556 år v/26,36 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Jyske Bank



Adresse: Vinkelvænget 2, Øm, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 240-1769
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 15.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 65.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: 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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk