Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland

Ejd. type	**Villa, 1 fam.**	Bolig m2	**158**
Kontantpris	**3.595.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.552**	Grund m2	**1.140**
Byggeår/ombygget	**1949/1962**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **240-1513**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer
CVR-nr. 42360384
Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde
Tlf. 46328090 / 4000@mailreal.dk
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: Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.595.000
Sagsnr.: 240-1513
Ejerudgift/md.: kr. 2.552
Dato: 23.08.2025

Beskrivelse:

I Gammel Viby udbydes denne rummelige og velholdte ejendom, ideel til familien, der ønsker god plads både inde og ude. Huset fremstår i indflytningsklar stand og er placeret på en stor, solrig grund med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og station.

Ejendommen
Huset er opført i 1949 og er senere blevet tilbygget og ombygget. Over de seneste år har de nuværende ejere været det meste igennem, så huset i dag fremstår i pæn og indflytningsklar stand. Boligarealet udgør 158 kvadratmeter, dertil kommer en hems i boligkvalitet. Til boligen hører en stor og fantastisk grund på 1140m2 med den skønneste have samt dobbelt carport og udhus.

Indretning
Boligen byder på en rummelig entre med bryggersfunktion og adgang til hemsen. Hjertet i huset er det store og åbne køkkenalrum med god plads til både madlavning og spiseplads. Køkkenet er velindrettet med masser af skabs- og bordplads. Herfra er der direkte udgang til terrasse og haven.
Stuen ligger i åben forbindelse med alrummet og har et flot lysindfald samt god plads til sofaarrangement. Der er mulighed for at etablere et ekstra værelse i denne del af huset, hvis behovet opstår. Herudover rummer boligen to gode soveværelser samt et lyst og stilrent badeværelse.

Beliggenhed
Ejendommen ligger i et attraktivt område af Gammel Viby, tæt på både Viby Skole i Dåstrup og Viby Friskole, som begge ligger under 400 meter fra adressen. Indkøbsmuligheder findes i både Rema 1000 og Meny, ca. 1,5 kilometer fra boligen. Viby Station ligger ca. 1 kilometer væk og giver direkte forbindelse til Københavns Hovedbanegård på lidt over 30 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer
CVR-nr. 42360384
Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde
Tlf. 46328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1513
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 23.08.2025

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer
CVR-nr. 42360384
Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde
Tlf. 46328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1513
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 23.08.2025

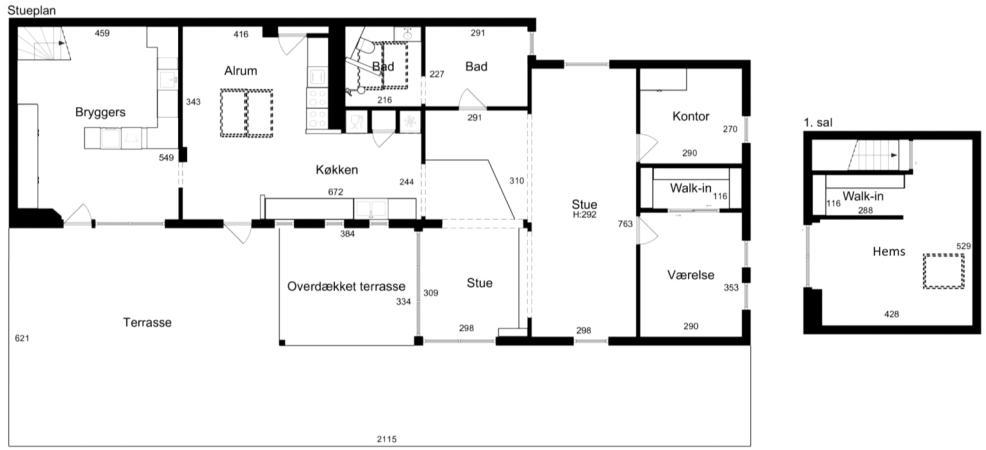
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 b

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer
CVR-nr. 42360384
Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde
Tlf. 46328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

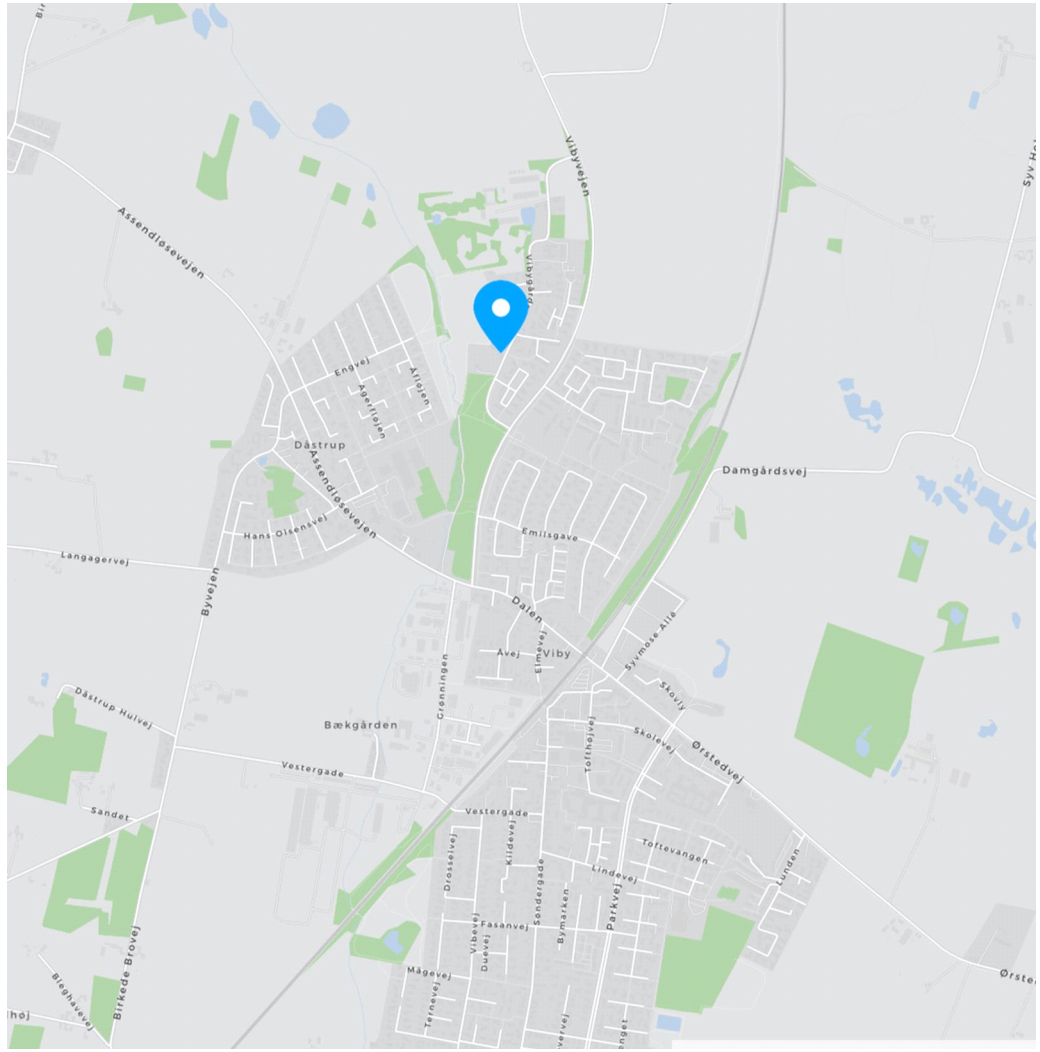
Adresse: Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1513
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 23.08.2025



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer
CVR-nr. 42360384
Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde
Tlf. 46328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1513
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 23.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	19 d Viby By, Syv
BFE-nr.:	2217796
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1949/1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.389.000 kr.
Grundværdi:	1.925.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.911.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.540.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.140 m²
Boligareal i alt:	158 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m²

* 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. 24.10.1939 Tillægstekst Dok om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv., Resp lån i off midler Forprioritet med respekt Filnavn: 18_B_233
Nr. 2 lyst d. 28.09.1951 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 26.05.1952 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 01.05.1954 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_B_233
Nr. 5 lyst d. 14.03.1990 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 18_C_190

Kommuneplan:
Roskilde kommuneplan 2019 -
https://dokument.plandata.dk/11_9631966_1593081168684.pdf

Lokalplan:
Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade Voss, indbygningsovn AEG, mikrobølgeovn Panasonic, opvaskemaskine Bosch, køleskab Siemens, køle-, fryseskab Bosch, vaskemaskine Bosch, tørretumbler Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer
CVR-nr. 42360384
Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde
Tlf. 46328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1513
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 23.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Det Faglige Hus Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afventer oplysninger

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 salgsopstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Om boligskat
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.
Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer
CVR-nr. 42360384
Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde
Tlf. 46328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1513
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 23.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.747
Grundskyld	kr.	11.396
Husforsikring	kr.	5.612
Renovation	kr.	3.733
Rottebekæmpelse	kr.	133
Ejerudgift i alt 1 år		30.622

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
I alt	kr.	3.627.870

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

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.469 md./ 233.625 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.643 md./ 187.717 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: 22.08.2025
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer
CVR-nr. 42360384
Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde
Tlf. 46328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Vibygårdsvej 3, Gammel Viby, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1513
Ejerudgift/md.: kr. 2.552

Dato: 23.08.2025

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 relakseres 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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!