



REAL

Bøgevej 5, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	6.250.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.712	Grund m ²	634
Byggeår/ombygget	1936/1985	Energimærke	E

Sagsnr. **240-1747**

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: Bøgevej 5, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1747
Ejerudgift/md.: kr. 4.712

Dato: 24.08.2026



Velindrettet familievilla i attraktive Roskilde Vest

Her udbydes en velindrettet villa i et af Roskildes mest eftertragtede kvarterer. Her får du en skøn villa med i alt 227 etagemeter i Roskilde Vest, kort afstand fra skole og i gåafstand fra centrum. Boligen ligger på den "rigtige" side af vejen, så du får en solrig og vestvendt baghave.

Ejendommen:

Huset er oprindeligt opført i 1936 og til og ombygget i 1985. Du får en rummelig villa med i alt 227 etagemeter fordelt på kælder, stueplan og 1. sal, så her er god plads til hele familien. Ejendommen ligger på en dejlig grund på i alt 634 m² med en skøn og vestvendt baghave. Her kan eftermiddags og aftensolen nydes på den solrige terrasse.

Indretning:

Entré med trappe til 1. sal. Fordelingsgang med adgang til en stue, som kan benyttes som soveværelse. Endnu en stue, som er stor og gennemlyst med god plads til både spise og opholdsafdeling. Fra stuen er der udgang til en skøn overdækket terrasse med morgensol. Køkkenet ligger i direkte forbindelse med stuen, så hvis du ønsker et åbent køkken, ligger det lige til højrebent. På 1. sal findes tre store værelser samt et stort badeværelse med bruser. Underetagen har udgang til haven og indeholder to store disponible rum, et vaskerum samt endnu et badeværelse.

Området:

Roskilde Vest er i manges øjne lidt af et smørhul. Området er unikt med sin bynære beliggenhed og samtidig gode muligheder for gåture til havnen eller de grønne områder ved Sorte Sti, Boserup Skov og Nationalpark Skjoldungernes Land. Nabolaget på Bøgevej er helt i top. Her holdes vejfester, og man kan altid låne en kop sukker af en nabo. Roskilde Vest er et perfekt sted for en børnefamilie. Her er gode pasningsmuligheder med flere daginstitutioner inden for kort gåafstand samt en rigtig god skole. Fra boligen er der kun ca. 250 meter til skolen. En mere sikker skolevej findes næppe! Skomagergade og Roskilde centrum's caféer og byliv ligger ca. 700 meter fra hoveddøren, og Roskilde Station er 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: Bøgevej 5, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1747
Ejerudgift/md.: kr. 4.712

Dato: 24.08.2026



Adresse: Bøgevej 5, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1747
Ejerudgift/md.: kr. 4.712

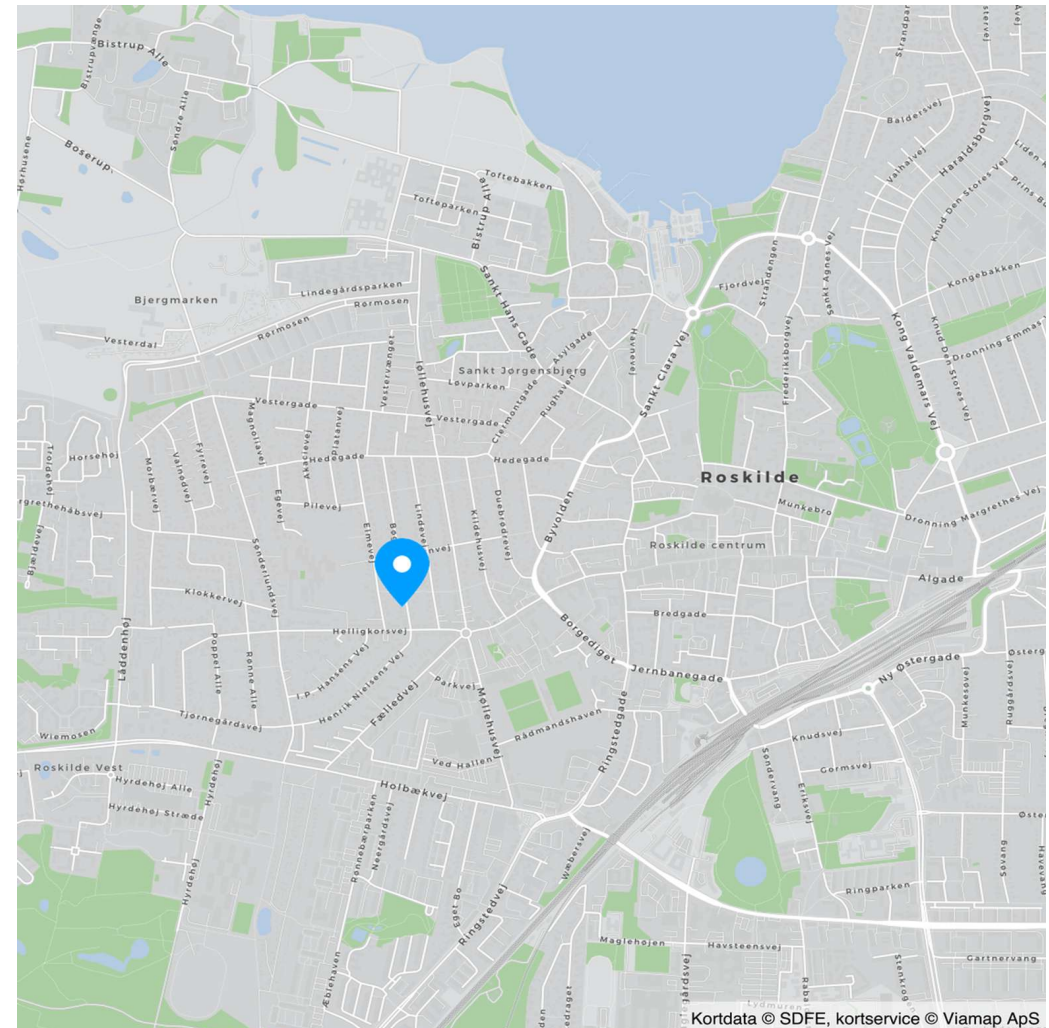
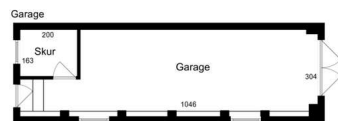
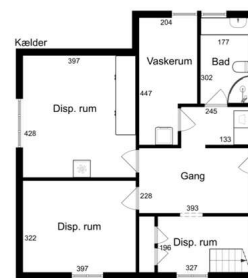
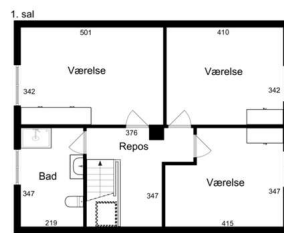
Dato: 24.08.2026



Adresse: Bøgevej 5, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1747
Ejerudgift/md.: kr. 4.712

Dato: 24.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bøgevej 5, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1747
Ejerudgift/md.: kr. 4.712

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 33ak Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 5309505
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1936/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.825.000
Grundværdi: 3.708.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.660.000
Grundlag for grundskyld: 2.966.400

Arealer**

Grundareal: 634 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 78 m²
Garage: 38 m²

** 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: 06.09.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , samt forbud mod visse næringsbrug mv
- Nr. 2: 27.06.1991 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr 1BQ

Planer

Kommuneplan 4.BP.18 - Møllehusvej / Ahornvej

Tilbehør:

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

Emhætte (AEG), Køleskab (Atlas), Fryser (Elektrolux), Affrugter (Otermo), Komfur (Voss), Vaskemaskine (AEG), Mikrobølgeovn (Royal Doulton), Tørretumbler (Siemens, Lidt defekt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bøgevej 5, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1747
Ejerudgift/md.: kr. 4.712

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke bygningsbrand, råd, udvidet vand, kometiske forskelle, skadedyr og husejerhjælp

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers udgift til fjernvarme i 2025 var kr. 12.283,83

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.
Se mere på www.kulturarv.dk

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.

Adresse: Bøgevej 5, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1747
Ejerudgift/md.: kr. 4.712

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.766	Kontantpris	kr.	6.250.000
Grundskyld	kr.	21.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Renovation Roskilde	kr.	3.635	I alt	kr.	6.289.350
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250			
Husforsikring	kr.	6.940			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 56.542

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.100 md. / 409.205 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.420 md. / 329.041 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: Bøgevej 5, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1747
Ejerudgift/md.: kr. 4.712

Dato: 24.08.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 300.000

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

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