



REAL

Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	6.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.762	Grund m ²	1.073
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1639**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

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: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1639
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.02.2026



Søbredden – Svogerslev – I alt 266 etagemeter

Her udbydes en velbeliggende og velindrettet familievilla. Boligen er beliggende på en af Svogerslevs mest populære adresser, få meter fra skøn natur ved Svogerslev Sø og i kort afstand til Lynghøjskolen samt tæt på indkøb. Du får i alt 266 etagemeter inkl. en fantastisk underetage. Så søger du en velindrettet bolig med mange kvadratmeter og en fantastisk beliggenhed, så skal du kigge her!

Ejendommen: Boligen er i et plan plus en fantastisk underetage i fuld boligkvalitet. Huset er opført i 1977 og fremstår i gule mursten og rødt tegltag. Boligen er virkelig velindrettet og er i alt 266 etagemeter, perfekt til børnefamilien. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme. Til boligen hører en virkelig flot anlagt have med fantastisk terrassemiljø med flere afdelinger og niveauer, så man kan flytte sig efter vejr og vind. Til boligen hører også en carport med integreret udhus.

Indretning: Man bydes velkommen i entreen, som fungerer som fordelingsgang til resten af boligen. Lækkert nyere køkken med flotte hvide fronter og masser af bordplads. Ved køkkenet findes et skønt grovkøkken til diverse opbevaring mv. I den vestlige ende af huset er der to soveværelser med integrerede skabe samt et lyst og flot badeværelse med brus. Husets hjerterum er den skønne sydvendte stue, hvor der både er plads til det store spisebord og sofagruppen. Fra stuen er der adgang til en skøn sydvendt træterrasse og trappe ned til underetagen. Køkkenet ligger ved stuen, så her er mulighed for at åbne imellem køkken og stue. Underetagen er et kapitel for sig, den er højloftet og fremstår i fuldstændig boligkvalitet. Her er endnu en stor stue, hvor man nemt kan indrette hjemmebiograf, poolbord eller bordtennisbord. Fra stuen er der adgang til to disponible rum, perfekt til teenageren. Herudover er her et badeværelse med tilhørende sauna samt bryggers og vaskerum med udgang til haven.

Området: Søbredden er en lukket villavej i det mest attraktive kvarter i Svogerslev. Søkvarteret er populært grundet beliggenheden helt ned til Svogerslev Sø og Nationalpark Skjoldungernes Land. Få meter fra hoveddøren har du skøn natur og traveture langs søen. Lynghøjskolen ligger ca. en kilometer fra boligen og kan nås via sikre stisystemer. Der er kort afstand til dagligvareindkøb, busforbindelser og lokale fritidstilbud, herunder et aktivt foreningsliv inden for både sport og kultur. Bus mod Roskilde centrum og stationen findes i gåafstand, ligesom daginstitutioner er placeret tæt på området.

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: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1639
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.02.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Underetage

Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1639
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.02.2026



Underetage



Underetage



Badeværelse i underetage



Badeværelse



Stue



Terrasse

Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

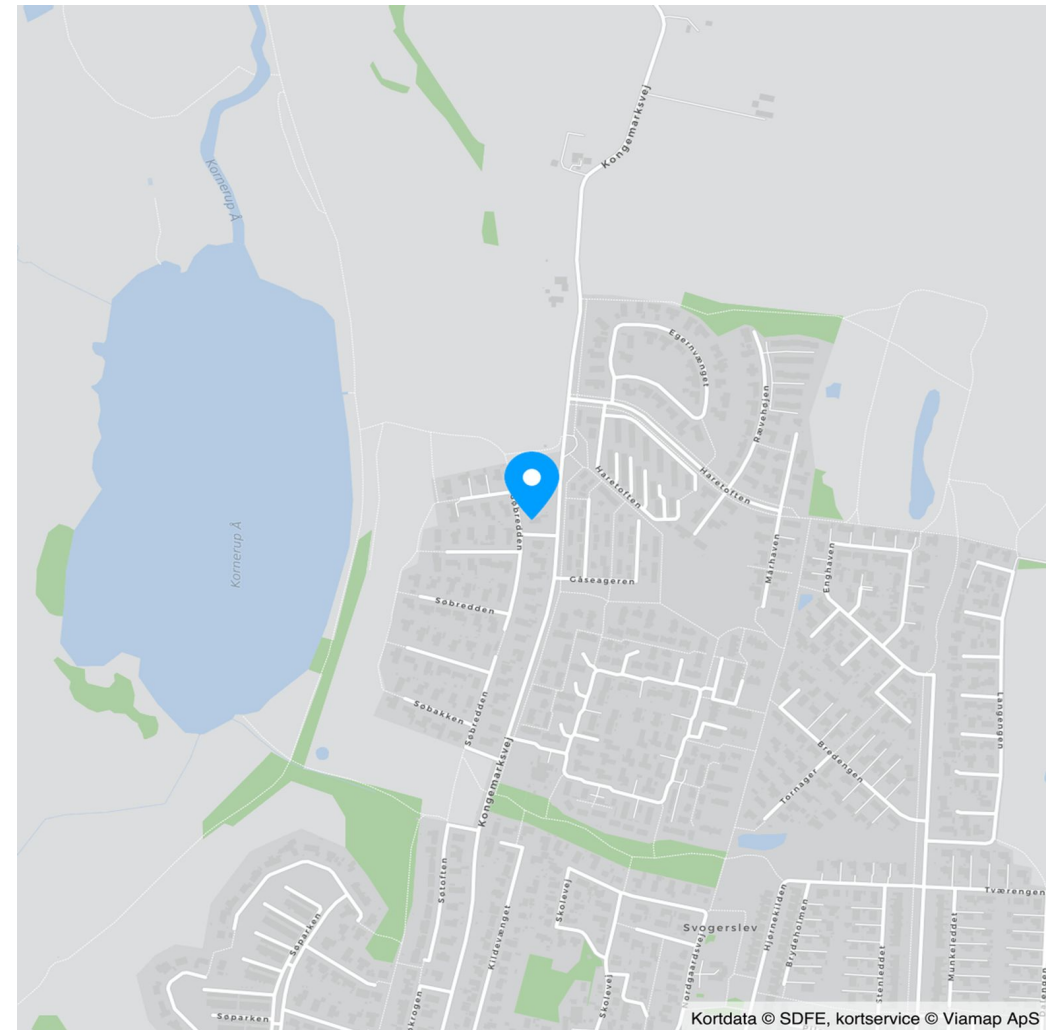
Sagsnr.: 240-1639
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.02.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1639
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	16ao Svogerslev By, Svogerslev
BFE-nr.:	2181415
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.803.000
Grundværdi:	2.486.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.842.400
Grundlag for grundskyld:	1.988.800

Arealer*

Grundareal:	1.073 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	133 m ²
Carport:	42 m ²
Fritliggende overdækning:	3 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: 18.01.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Vedr 9A
- Nr. 2: 01.02.1973 - Dok om pligt til at være medlem af Svogerslev Fjernvarmecentral A.M.B.A., Om resp se akt, Vedr 9A, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 28.01.1976 - Byplanvedtægt nr. 5
- Nr. 4: 27.02.1987 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 4.BP.16 - Søbakken/Søbredden
Lokalplan 5.SVO - Søbakken og Søbredden

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1639
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.183 Forbrug: 20.730 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1639
 Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	19.596	Kontantpris	kr. 6.250.000
Grundskyld	kr.	14.717	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 39.350
Renovation	kr.	3.635	I alt	kr. 6.289.350
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000		
Husforsikring, anslået	kr.	6.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 45.148		

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 33.111 md. / 397.336 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.901 md. / 322.808 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 240-1639
Ejerudgift/md.: kr. 3.762

Dato: 06.02.2026

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.

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