



**REAL**

## Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>133</b>
Kontant	<b>5.999.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.912</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.073</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **240-1639**

**RealMæglerne** Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / [www.realmaeglerne.dk/4000](http://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. 5.999.000

Sagsnr.: 240-1639  
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 01.05.2026



### 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.

**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 hjertelum 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.

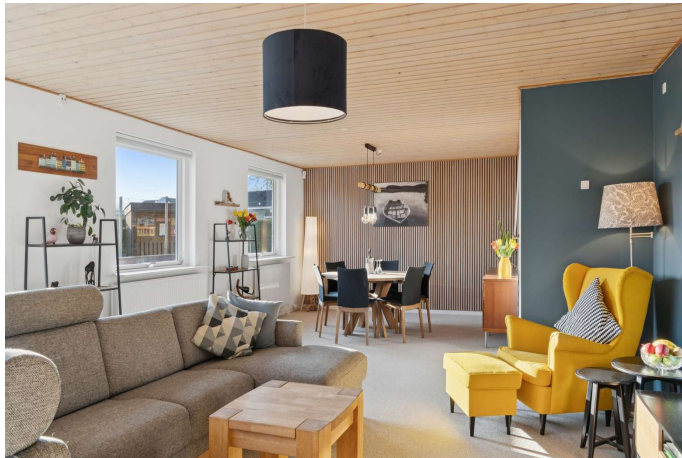
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer



Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 240-1639  
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Underetage

Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 240-1639  
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 01.05.2026



Underetage



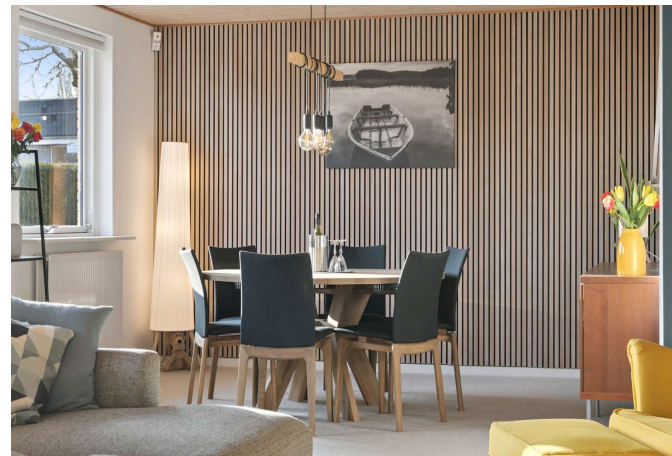
Underetage



Badeværelse i underetage



Badeværelse



Stue



Terrasse





Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 240-1639  
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Roskilde  
Matr.nr.: 16ao Svogerslev By, Svogerslev  
BFE-nr.: 2181415  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.799.000  
Grundværdi: 2.614.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.839.200  
Grundlag for grundskyld: 2.091.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.073 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 133 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 133 m<sup>2</sup>  
Carport: 42 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 3 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 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 Fjernvarmcentral 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 varmforsyning/kollektiv varmforsyning 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):

Komfur (SIEMENS), Ovn (AEG), Emhætte (AEG), Køleskab (Electrolux), Fryser (Electrolux), Mikrobølgeovn (Micro-/kombiovn - AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (MIELE), Tørretumbler (MIELE)

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. 5.999.000

Sagsnr.: 240-1639  
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring  
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.

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

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

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 salgsoptillingens 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 C



Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 240-1639  
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.580	Kontantpris	kr.	5.999.000
Grundskyld	kr.	15.475	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	3.635	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	124	I alt	kr.	6.044.917
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	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.		
Husforsikring	kr.	7.132			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	46.946		

**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 32.587 md. / 391.047 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.202 md. / 314.423 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: 08.04.2026

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.

Jyske Bank



Adresse: Søbredden 2, Svogerslev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 5.999.000

Sagsnr.: 240-1639  
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 01.05.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Søbo

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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