



REAL

Gøgevej 11, 4130 Viby Sjælland

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 140 |
| Kontant | 3.999.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 2.833 | Grund m ² | 810 |
| Byggeår | 1974 | Energimærke | D |

Sagsnr. **240-1726**

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: Gøgevej 11, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 240-1726
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 01.07.2026



Højtbeliggende villa i Viby - omringet af luft og lys

Utrolig velholdt etplans villa i stationsbyen Viby. Ejendommen er velindrettet med minimal spildplads og fremstår i dag indflytningsklar. Boligen er højt beliggende omgivet af lys og luft og ligger på en lukket villavej. Fra boligen er der cykelafstand til indkøb, stationen, børnepasning, idrætscenter og Viby Skole.

Ejendommen:

Boligen er opført i gule mursten og fremstår i dag meget velholdt. Huset er opført i 1974 og opvarmes i dag med naturgas. Der er i alt 140m² bolig, og læg hertil en carport samt et isoleret værksted. Herudover er der også et drivhus til de grønne fingre. Der er ligeledes anlagt en flisebelagt sti rundt om boligen og en terrasse omringet af et levende hegn, hvor du kan nyde solen og sidde i læ fra vinden. Til boligen hører en skøn have og grunden er på i alt 810m²

Indretning:

Entré som fungerer som fordelingsgang til resten af boligen og med direkte adgang til bryggers. Bryggerset er beliggende ved siden af køkkenet, og kan bruges som grovkøkken. Køkkenet fremstår pænt og vedligeholdt med lyse fronter. Fra køkkenet er der en spisestue med videre adgang til en stor og lys opholdsstue. Fra opholdsstuen er der direkte udgang til terrassen. Værelsesafdeling består af 3 gode børneværelser, samt et stort forældresoveværelse med tilhørende private badeværelse.

Området:

Viby er et smørhul centralt på Sjælland med skøn natur og stadig kort afstand til København. Toftevangen er et super sted for børnefamilien. Området er lukket og helt uden gennemkørende trafik. Her er stisystemer til børnepasning og skole og Viby idrætscenter med fodboldklub, sportsshal mv. er kun få meter fra boligen. Fra hoveddøren er der kun ca. 700 meter til stationen og indkøb i Meny eller Rema1000 er kun ca. 500 meter fra boligen. Fra Viby station er togturen til Københavns hovedbanegård på kun ca. 39 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: Gøgevej 11, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 240-1726
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

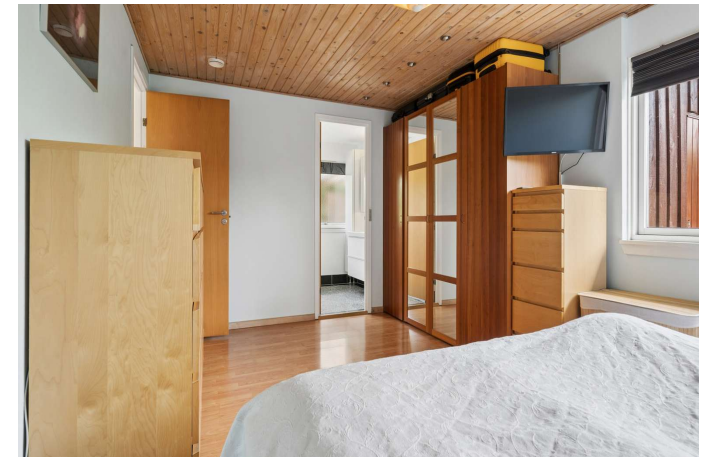
Dato: 01.07.2026



Adresse: Gøgevej 11, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 240-1726
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 01.07.2026



Adresse: Gøgevej 11, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 240-1726
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 7ct Viby By, Syv
BFE-nr.: 2216856
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.938.000
Grundværdi: 1.850.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.350.400
Grundlag for grundskyld: 1.480.000

Arealer**

Grundareal: 810 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Carport: 32 m²
Udhus: 16 m²
Drivhus: 7 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: 12.10.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 6.BP.233 - Fuglekvarteret

Tilbehør:

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

Kogeplade (Design Line), Ovn (Design Line), Emhætte (Junker), Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Ventilationsanlæg (Nilan LR300), Lille køleskab i skur medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gøgevej 11, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 240-1726
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 01.07.2026

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. 11.987 | Kontantpris | kr. | 3.999.000 |
| Grundskyld | kr. 10.952 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 25.850 |
| Rottebekæmpelse | kr. 132 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.067 |
| Renovation, Roskilde | kr. 3.635 | I alt | kr. | 4.032.917 |
| Grundejerforening | kr. 700 | | | |
| Husforsikring jf. sælgers kvittering | kr. 6.594 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. 34.000 | | | |

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.730 md. / 260.764 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.471 md. / 209.657 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Gøgevej 11, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 240-1726
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 01.07.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.397.000

Nr. 3: hovedstol kr. 595.000

Nr. 4: hovedstol kr. 182.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Fuglebakken (Viby)

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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