

## Salgsopstilling

Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

Dato: 31.10.2017



### Beskrivelse:

Ualmindelig velbeliggende og velholdt villa.

Denne skønne, velbeliggende og velindrettede villa på Grydehøj 50 i Gundsømagle er nu til salg. Villaen er beliggende på en lukket vej i et børnevenligt kvarter, tæt på skoler, indkøb, institutioner - ja alt man har brug for i en travl hverdag. Der er bus til Roskilde og Veksø, hvor man kan forsætte med s-tog mod København.

### 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 advokat 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 advokat: Jens Thoregaard

---

Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

Dato: 31.10.2017

---

Ualmindelig velbeliggende og velholdt villa.

Denne skønne, velbeliggende og velindrettede villa på Grydehøj 50 i Gundsømagle er nu til salg. Villaen er beliggende på en lukket vej i et børnevenligt kvarter, tæt på skoler, indkøb, institutioner - ja alt man har brug for i en travl hverdag. Der er bus til Roskilde og Veksø, hvor man kan forsætte med s-tog mod København.

Villaen er opført i gule sten med tegltag, hvor man har tilføjet en solfanger. Villaen har den perfekte planløsning og man har fra start taget højde for at indrette en voksen- og en børneafdeling.

Fra entréen møder man et pænt badeværelse med badekar og de 2 børneværelser, der i dag benyttes som kontor og TV-stue. Herfra ledes man videre til den store og indbydende stue samt køkken/alrummet - dette lever fuldstændig op til de moderne krav/ønsker. Fra køkkenet er der adgang til husets bryggers, der også har egen indgang udefra. Der er også adgang til forældresoveværelset med eget lyst og pænt badeværelse.

Fra stuen og forældresoveværelset er der ydermere adgang til den charmerende have og den pæne flisebelagte terrasse.

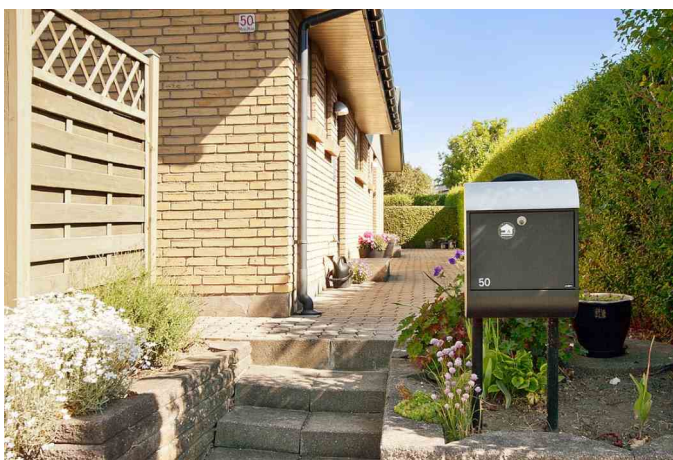
Til villaen hører også et pænt og anvendeligt redskabsskur.

Såfremt du ønsker at besigtige ejendommen, bedes du kontakte vores kontor på tlf. 47360025 eller via [bolig@vtc.dk](mailto:bolig@vtc.dk)

Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

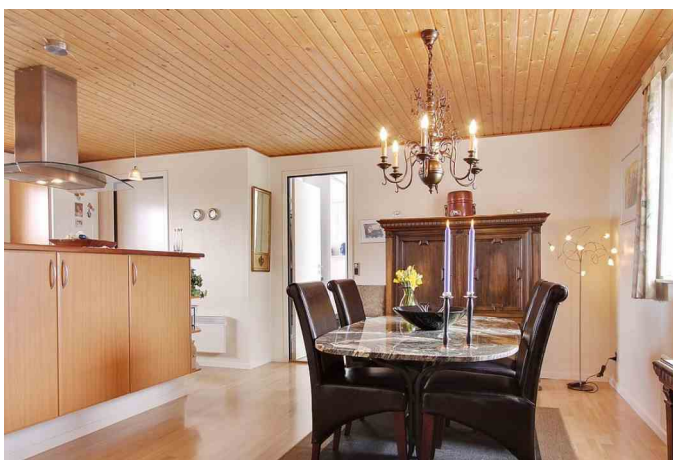
Dato: 31.10.2017



Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

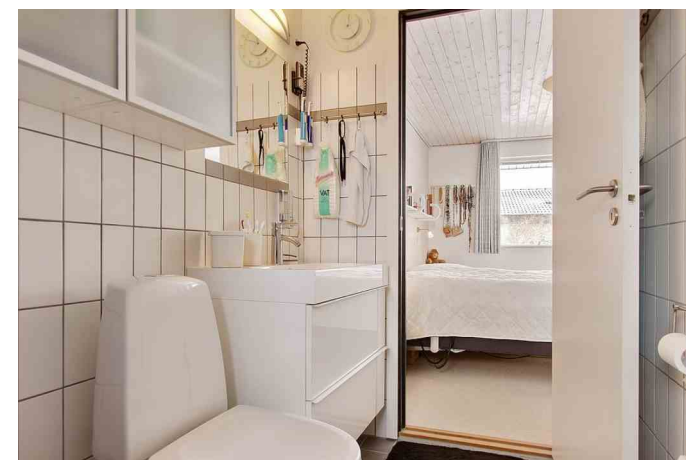
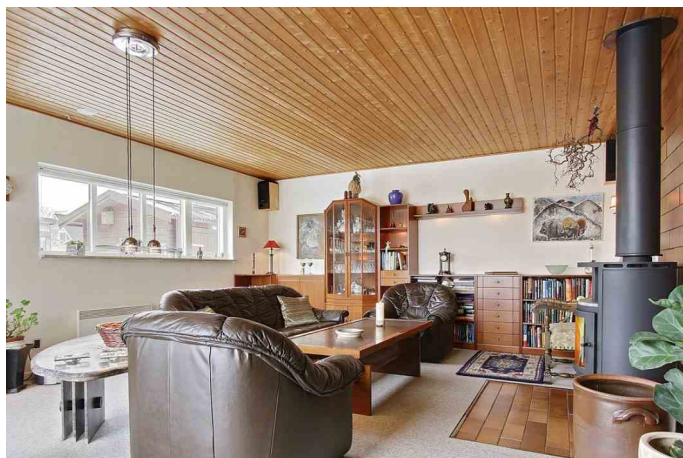
Dato: 31.10.2017



Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

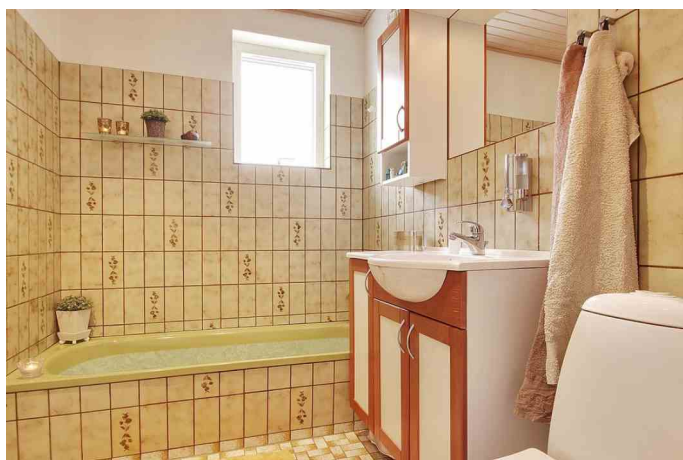
Dato: 31.10.2017



Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

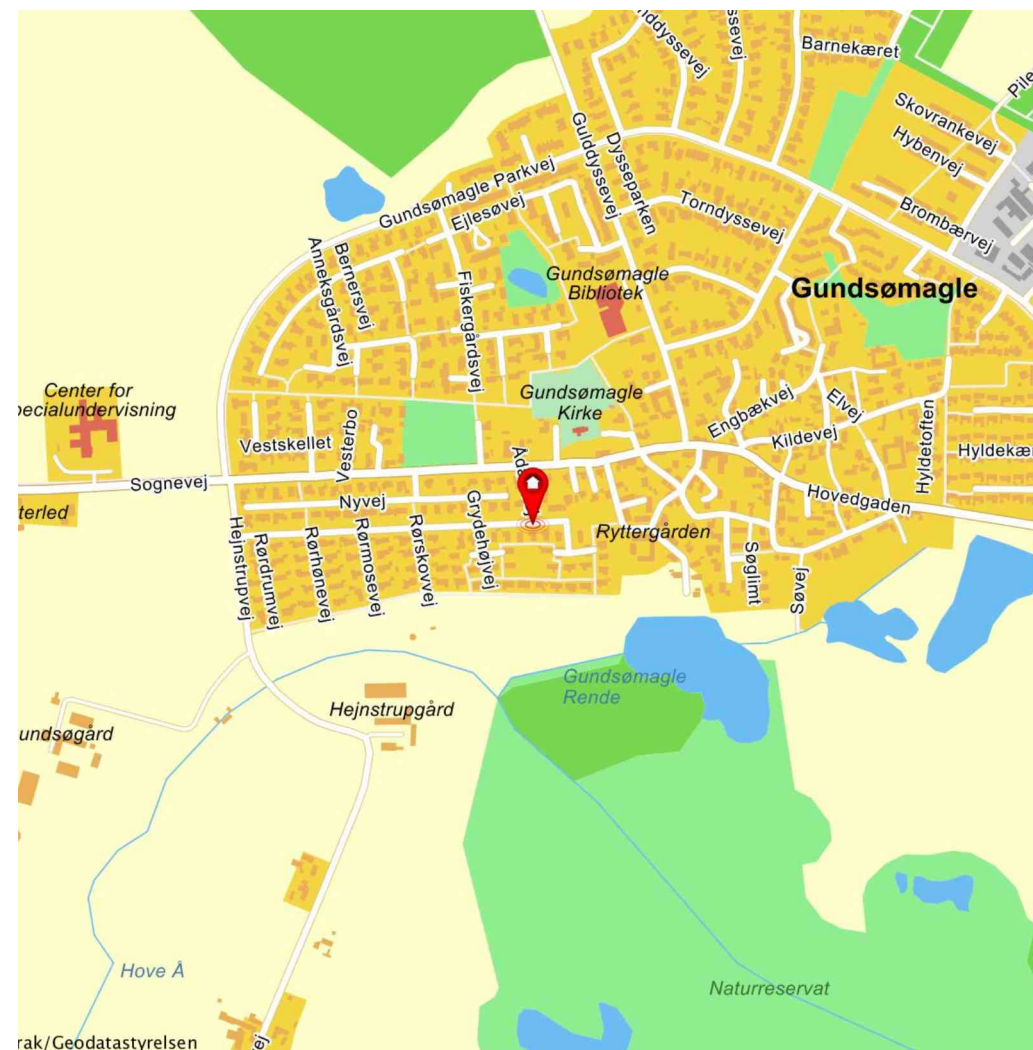
Dato: 31.10.2017



Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

Dato: 31.10.2017



Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

Dato: 31.10.2017

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Ifølge:  
Kommune: Roskilde  
Matr.nr.: 24 ee Gundsømagle By, Gundsømagle  
Zonestatus: Byzone  
Vand:  
Vej:  
Kloak:  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1978

**Arealer**

Grundareal udgør: 510 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg. bebyg. areal: 133 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 133 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>

Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse  
- af dato: 05.09.2017

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 2015  
Offentlig ejendomsværdi: 1.550.000 kr.  
Heraf grundværdi: 574.800 kr.  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.400.000 kr.  
Grundskatteloftværdi: 606.400 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Den 05.03.1975 lyst dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning m.v.  
Den 25.02.2008 lyst lokalplan nr. 2.20.

---

Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

Dato: 31.10.2017

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

Dato: 31.10.2017

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.512 Forbrug: 8.814 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med el, suppleret med brændeovn og varmepumpe.

I den anførte varmeudgift på kr. 16.512 er indregnet 1,1 rummeter kløvet brænde med en udgift på kr. 911.

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 30.10.2017 med energiklassifikation: E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen opvarmes med elvarme/varmepumpe/brændeovn. Se også beregninger i Energimærket.

Der henvises til tilstandsrapporten og energimærket vedr. oplysninger om materialer, isolering m.v.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

Dato: 31.10.2017

Ejerudgift 1. år:Ejendomsskat  
Husforsikring  
Ejendomsværdiskat  
Renovation  
Antenneforening  
Grundejerforening  
Andre offentlige udgifter  
Fast vandafgiftPr. år13.973  
3.929  
14.000  
2.718  
1.804  
2.000  
19  
550Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling 2.295.000  
Halv ejerskifteforsikringspræmie 6.000  
Tinglysningsafgift af skødet 15.460  
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået 10.000  
I alt 2.326.460  
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

38.993

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:Gæld udenfor købesummen:

Ingen

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må advokaten ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom advokaten ikke må formidle finansiering.

Adresse: Grydehøjvej 50, Gundsømagle, 4000 Roskilde  
Kontantpris: 2.295.000Sagsnr.: 30-61660  
Ejerudgift/md.: 3.249

Dato: 31.10.2017

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredittype | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Valuta | Rente<br>Kont./pålyd. | 1. års<br>ydelse | Rest-<br>løbetid | ÅOP | Saldo fra-<br>dragskonto | Særlige over-<br>tagelsesvilkår | Garanti-<br>stillelse | Kontant<br>regulering |
|--------------|----------------|----------|--------------|---------------|--------|-----------------------|------------------|------------------|-----|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingen        |                |          |              |               |        |                       |                  |                  |     |                          |                                 |                       |                       |

**Kontantbehov ved køb:**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. købers egne rådgivere, såsom f.eks. byggetekniske og finansielle m.v.