

Salgsopstilling

Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

Dato: 12.06.2019



Beskrivelse:

Skøn familievilla

Denne dejlige og velindrettede villa beliggende for enden af lukket vej og direkte ud til Kildemosen er nu til salg.

Villaen bærer tydeligt præg af, at nuværende ejer har gjort en stor indsats for at modernisere villaen – både med isolering, terrassemiljø, nyere retro-inspireret køkken/alrum og meget mere.

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: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

Dato: 12.06.2019

Skøn familievilla

Denne dejlige og velindrettede villa beliggende for enden af lukket vej og direkte ud til Kildemosen er nu til salg.

Villaen bærer tydeligt præg af, at nuværende ejer har gjort en stor indsats for at modernisere villaen – både med isolering, terrassemiljø, nyere retro-inspireret køkken/alrum og meget mere.

Villaen er bestående af 3 gode værelser og et soveværelse lavet som et indhak i stuen, et velholdt, pænt og originalt badeværelse, et nyere køkken i et retro-look med direkte udgang til den store og rummelige stue.

Fra stuen er der direkte udgang til en stor og lækker udestue, der forlænger udesæsonen med flere måneder i begge ender. Herfra er der adgang til en nyanlagt terrasse og haven, som ligger i første række til Kildemosen. Til ejendommen hører også et mindre bryggers, et skur samt en stenbelagt indkørsel med tilhørende carport.

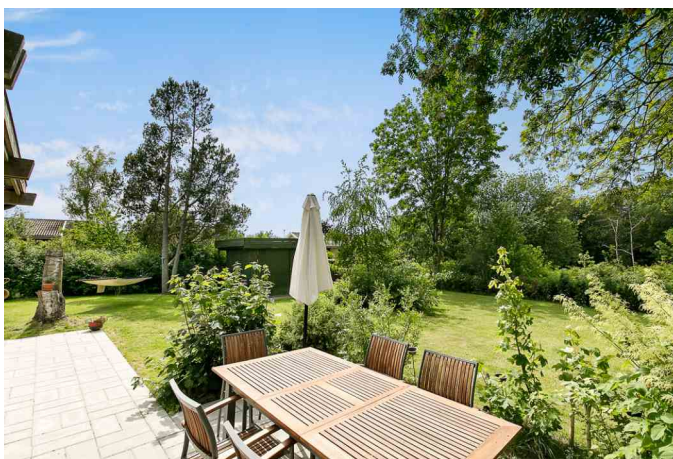
Området fortjener også en beskrivelse, da man virkelig har det hele. Man er blot 10 min. gang fra stationen, som med et stop fører en direkte til Roskilde. Man er tæt på gode institutioner, skoler, indkøbsmuligheder osv. Og Viby er måske en af de byer i området i størst udvikling – byen vokser hastigt, der er et rigt foreningsliv og man vokser sig stille men hastigt til en bastion ikke langt fra Roskilde og København.

Såfremt du ønsker at besigtige ejendommen, bedes du kontakte vores kontor på tlf. 47360025 eller via bolig@vtc.dk

Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

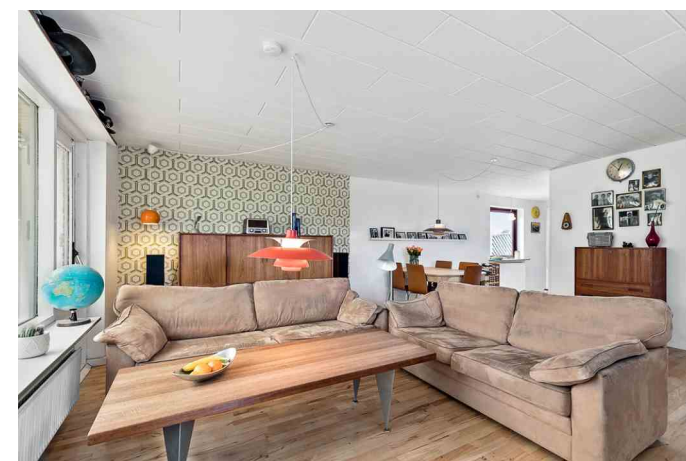
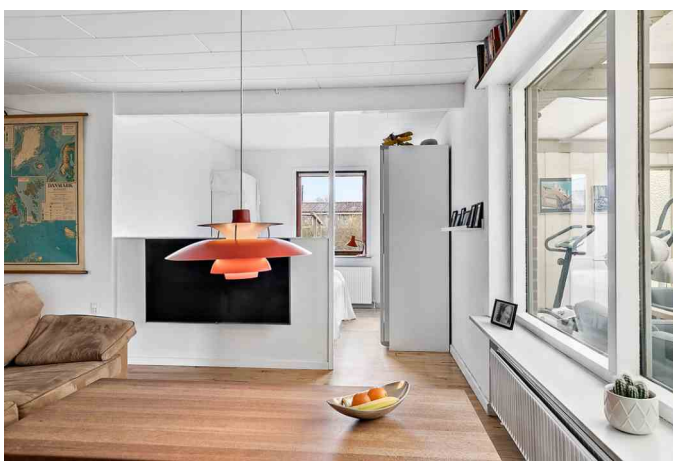
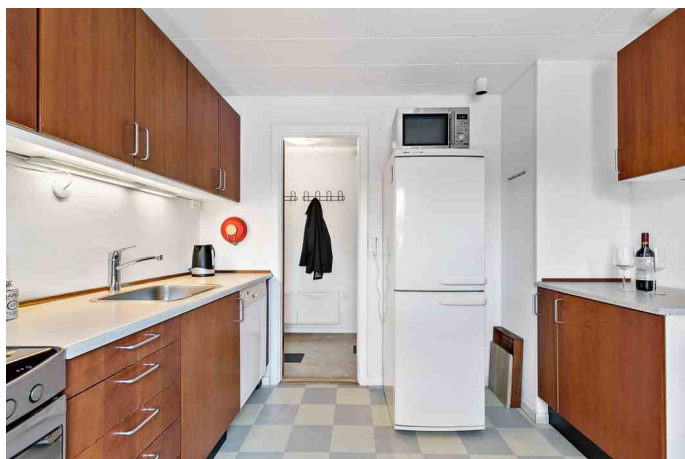
Dato: 12.06.2019



Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

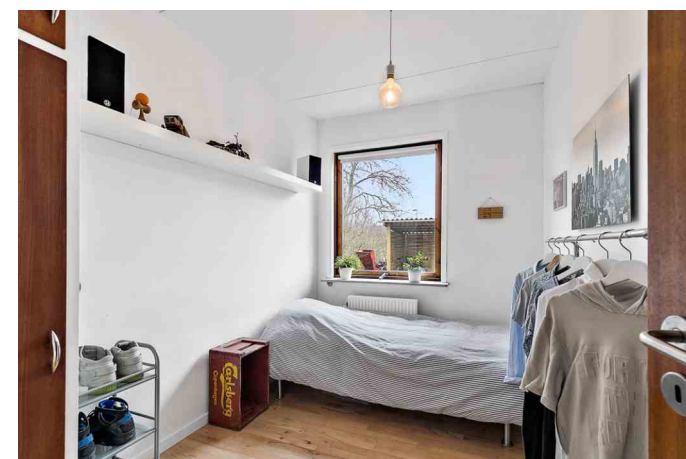
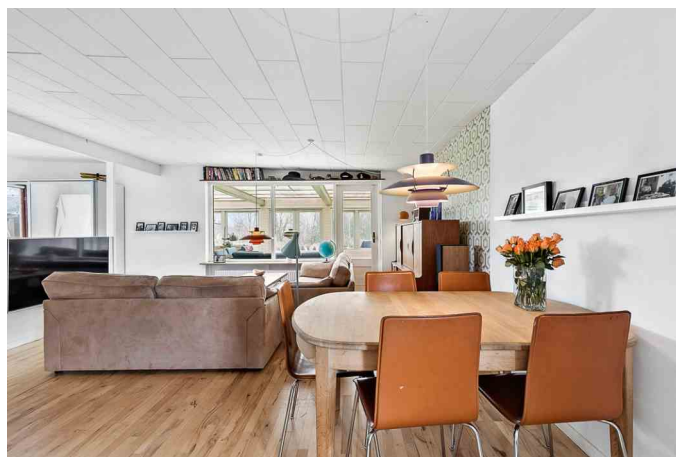
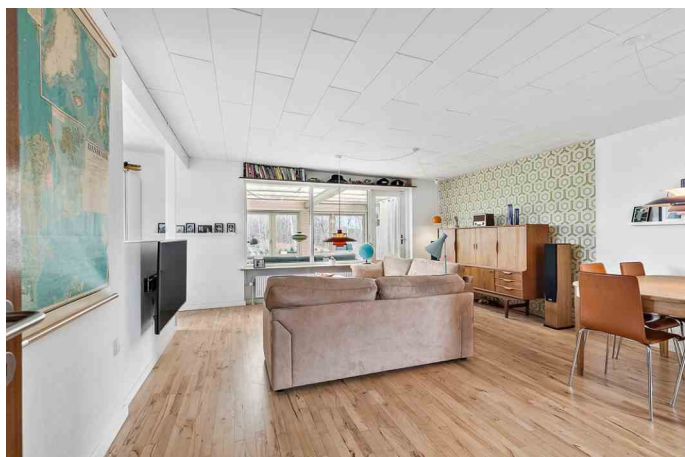
Dato: 12.06.2019



Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

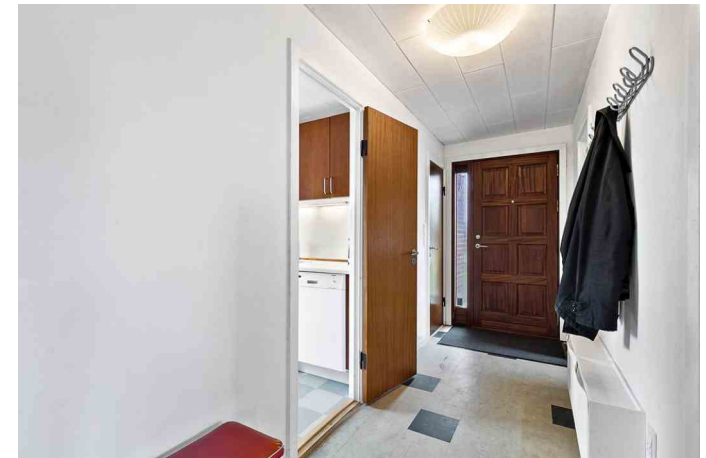
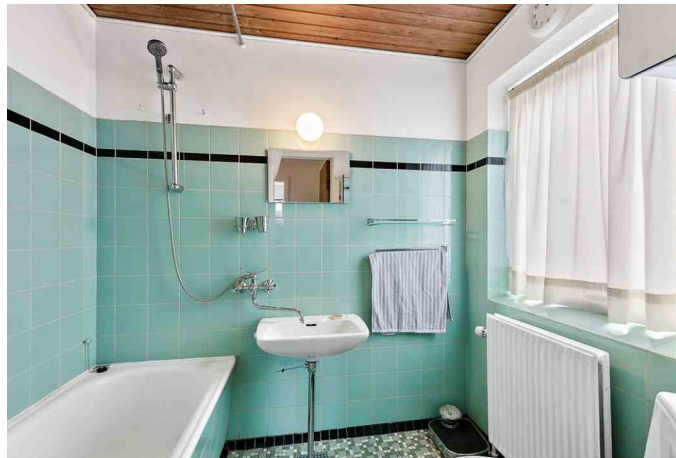
Dato: 12.06.2019



Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000

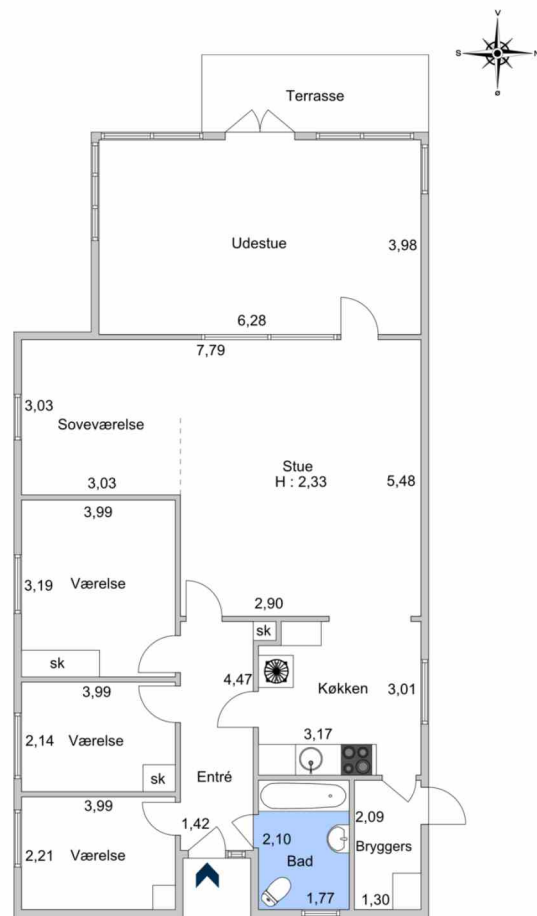
Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

Dato: 12.06.2019

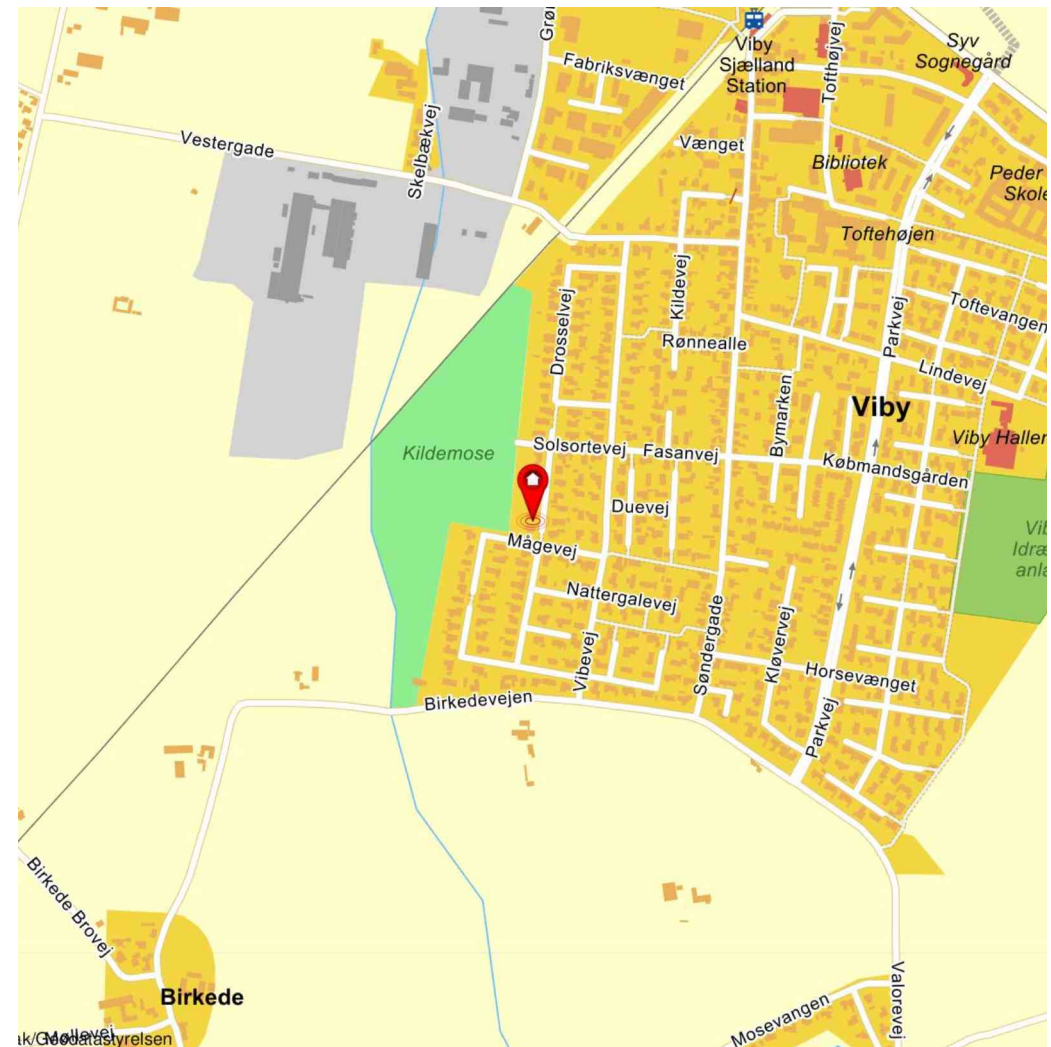


Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

Dato: 12.06.2019



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

Dato: 12.06.2019

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	8 fp Viby By, Syv
BFE-nr.:	2217041
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1966/1982

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	1.300.000 kr.
Heraf grundværdi:	636.800 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.050.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	671.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	755 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	115 m ²
- heraf Udestue	25 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Carport	27 m ²

Bygningsareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Den 17.09.1947 lyst dokument om vej m.v.
Den 26.01.1966 lyst dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. vejlaug m.v.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

Dato: 12.06.2019

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen opvarmes med naturgas. 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.761 Forbrug: 1.638,20 m3

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 27.03.2019 med energiklassifikation: E.

Herbst Thoregaard Advokater

Ny Østergade 7, 3600 Frederikssund
Tlf.: 47360025 / 31120700, Fax.: 47360039
bolig@vtc.dk - www.vtc.dk

Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

Dato: 12.06.2019

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	15.481	Kontantpris/udbetaling	1.795.000
Husforsikring	4.844	Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.454
Ejendomsværdiskat	10.500	Tinglysningsafgift af skødet	12.460
Renovation	2.813	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
Andre offentlige udgifter	43	I alt	1.822.914
Fast vandafgift	1.000	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

34.680

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Solsortevej 22, 4130 Viby Sjælland
Kontantpris: 1.795.000Sagsnr.: 30-61833
Ejerudgift/md.: 2.890

Dato: 12.06.2019

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

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

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.