

Vurderingsrapport

Frederiksborgvej 119B
4000 Roskilde

Helårsgrund
22.000.000,00 kr.



BESKRIVELSE



Grundstykke beliggende i 1. række til Roskilde Fjord. Grunden vil være en udstykning fra Frederiksborgvej 119B, 4000 Roskilde, der ialt er på 2.466 m². Det udstykkede grundtykke forventes at være ca. 1000 m². Grunden er beliggende direkte til fjorden med tilkørsel fra Frederiksborgvej. Der er mulighed for tilslutning af fjernvarme, samt vand og kloak.

VURDERINGSFORRETNING

Ejendommen

Frederiksborgvej 119B, Himmelev, 4000 Roskilde

Ejerforhold

Camilla Hübbe
Frederiksborgvej 119B, 4000 Roskilde

Rekvirent

Morten Hübbe
Frederiksborgvej 119B, 4000 Roskilde
Tlf: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Formål

Formålet er vurdering af grundens realistiske pris i forbindelse med et eventuelt salg.

Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 19-03-2026
Tilstede ved besigtigelsen var undertegnede.

Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt ejere elektronisk pr. mail.

Vurderingsmægler

Nybolig Roskilde - Lejre
Indehaver, ejendomsmægler MDE, Vurderingskonsulent for Totalkredit Lars Dalsgaard
Tlf: 46 35 50 00, E-mail: lda@nybolig.dk
Allehelgensgade 33, 4000 Roskilde

TEMA / FORUDSÆTNING

Tema for vurderingen

Fastlæggelse af grundens realistiske salgspris ved salg på sædvanlige vilkår med en salgsperiode, der er normal for grunde og ejendomme af den pågældende art og i det pågældende område, dog maksimalt 6 måneder, og med en overtagelsesdag fastsat til sædvanlig tid herefter.

Definition af markedsværdi

Markedsværdi er det vurderede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en sædvanlig handel mellem en villig køber og villig sælger – efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet på at købe til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventningerne i det nuværende marked og vil ikke betale en højere pris, end markedet kræver.

En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris, der overstiger markedsprisen. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås efter sædvanlig markedsføring.

Passende markedsføring betyder, at ejendommen er udbudt på den mest hensigtsmæssige måde for at opnå et salg til den bedst mulige pris. Udbudsperioden varierer afhængigt af markedsførholdene, men vil være tilstrækkeligt til, at markedsdel-tagerne får kendskab til den udbudte ejendom.

Markedsværdien fastsættes uden reduktion af transaktionsomkostninger.

Forudsætninger

Følgende generelle forudsætninger er lagt til grund for vurderingen:

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at der ikke er miljø- eller jordbundsforhold, der kan tænkes at påvirke vurderingen,

at de på ejendommen tinglyste servitutter ikke er særligt belastende for ejendommens udnyttelse, idet det præciseres, at der ikke ved nærværende har været foretaget aktgennemgang,

at der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen.

VURDERING

Vurderingssum

Ejendommens værdi fastsættes til en kontantpris

Beløb i kr.
22.000.000,00 kr.**FAKTA****Ejendommen***Matrikel nr.*

5bu - Himmelev By, Himmelev	2.466 m ²
Areal i alt ifølge Tingbog	2.466 m²

Zonestatus:

Kommune:

Roskilde

Region

Vejforhold

Offentlig ejendomsvurdering*År 2020**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	9.050.000
- heraf grundværdi	3.394.700

Ejendomsdata

Bebygget areal	189 m ²	Opført/ombygget år:	1934 / 2012
Boligareal	310 m ²	Etager inkl. kælder	2
Udnyttet tagetage	m ²	Fulde etager	
Kælder	122 m ²	Antal værelser	6

Offentlige forhold / planer**Miljøforhold****Servitutter**

Dato

5.5.1913	Dok om bebyggelse, benyttelse mv 06.07.2000 delvist aflyst
25.10.1915	Dok om forbud mod indretning af hotel og beværtning mv 06.07.2000 delvist aflyst
17.10.1933	Dok om hegnspligt mv 06.07.2000 delvist aflyst
12.4.1934	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
13.3.1937	Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10.10.1961	Dok om byggelinier mv
22.8.1972	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
17.1.1974	Dok om vej mv
14.2.1974	anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 18_K_322 - korrekt lb.nr. 3016
8.4.1980	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1.5.1990	Lokalplan nr. 245

Lokalplaner

8.4.2026

4 af 7

Dato

Kommuneplaner**Vandforsyning**
Alment vandforsyningsanlæg**ØKONOMI****Ejerudgifter**

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld	87.210,00
Rottebekæmpelse	0,00
Grundejerforening	0,00
Ejerudgift i alt 1. år	87.210,00
Ejerudgift pr. måned	7.268

BILAG / HABILITET / COPYRIGHT**Bilag****Habilitet**

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og grunde, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

Copyright

Vurderingen må ikke uden skriftlig tilladelse fra Nybolig Roskilde - Lejre benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Underskrift

Dato

8/4-26,



Lars Dalsgaard
Indehaver, ejendomsmægler MDE,
Vurderingskonsulent for Totalkredit

KORT



