

Salgsopstilling

Hedegade 90, 4000 Roskilde

Ejendommen Hedegade 90, 4000 Roskilde (matrikelnr. 5 bz, Skyttemarken, Roskilde Jorder) sælges af ejere Ellen Buhl og Morten Stokholm Buhl i en kontanthandel for kr. 2.475.000 (to-fire-syv-fem-nul-nul-nul).

Til sammenligning vil en finansiering med udbetaling, 5% obligationslån og pantebrev betyde:

Udbetaling: kr. 150.000	Brutto/mdr., ca.: kr. 15.900	Netto/mdr., ca.: kr. 13.600
-------------------------	------------------------------	-----------------------------

Overtagelse pr. 1. juli 2004.

Beskrivelse

Muremestervilla opført i 1950 i det attraktive og rolige Roskilde-vest. Meget børnevenlig beliggenhed nær skole, gymnasium og institutioner og i gåafstand af skov, fjord, havn og centrum. Nyere muret vindfang, muret garage og udestue i træ. Villaen fremstår i god og velholdt stand med lyse plankegulve samt nyrenoverede lofter og vægge.

Stueplan (68 kvm): Entre med snoet trappe til første sal og kælder, gæstetoilet, stor lys stue med udgang til udestue (21 kvm)/terrasse. Lyst køkken med spiseplads og udgang til udestue/terrasse. Udsigt til have med legehus. Gulve fremtræder med lakerede planker.

1. sal (50 kvm): To lyse og rummelige værelser med indbyggede skabe og lakerede plankegulve. Toilet med kvistvindue og brusehjørne, god gulvplads og indbyggede skabe. Repos med yderligere skabsplads. Herfra adgang til isoleret hems (20kvm) med Velux-vinduer og udsigt til Domkirken.

Kælderplan (68 kvm): Højloftet, tør og med stort lyst alrum med pejs. Stort, lunt vaskerum med toilet og brus. Viktualierum. Fra kælderen er der opgang til have og den murede garage (18 kvm).

Veltilrettelagt have med syd- og vestvendte terrasser i forbindelse med udestue. Desuden forefindes redskabsskur, legehus og drivhus.

Se mere: <http://www.endeligfredag.dk>

Tilstandsrapport og forsikringsforhold

Der er udarbejdet tilstandsrapport af byggesagkyndig (Carl Bro) pr. 5. februar 2004 og indhentes tilbud om ejerskifteforsikring. Sælger betaler halvdelen af præmien på en almindelig ejerskifteforsikring med løbetid på fem år.

Tilbehør

Gorenje komfur m. varmluftovn - stål (2002)
CT Thermex emhætte - stål (2002)
Bauknecht Opvaskemaskine (ca. 8 år)
Bauknecht Vaskemaskine (ca. 8 år)
Philips Microovn (ca. 8 år)

Særlige kvaliteter

Dobbeltmuret kvalitet i den klassiske muremesterstil med røde mursten og tegl og hvide vinduer og gavle

Vægge og lofter er renoverede i stue, køkken, gang og trappe samt på repos på 1. sal. Vægge og lofter er afrenset, pudset op og efterfølgende beklædt med filt.

Der er installeret vandbesparende "gæstetoilet" i 2003 og samtidig er lugtgener fra gulvfløb fjernet.

Pilehegn omkring terrasse mv. er etableret 2003

Pragtfuld have med

Bilag

- BBR ejermeddelelse
- Energimærke af april 2002
- Årsafregning af forbrugsudgifter 2002/2003
- Husforsikring inkl. kvittering for indenværende år
- Ejendomsskatteblanket for 2004
- Tilstandsrapport pr. 5. februar 2004

Ejendomsoplysninger

Matrikelnummer: 5 bz Skyttemarken, Roskilde Jorder		Bygningsarealer ifølge BBR ejermeddelelse:	
Ejendomsstype	Villa, 1 fam.	Antal fulde etager	1
Grundareal, m2	823	Antal fulde etager (inkl. kælder)	3
Heraf vej, m2	0	Bebygget areal m2	76
Må benyttes til beboelse		Boligareal i alt, m2	118
ifølge kommunale oplysninger		Kælder, m2	68
Zonestatus	Byzone	Udnyttet tagetage, m2	50
Byggeår:	1950	Garage, m2	18
Ejendomsværdi	1.850.000	Udestue, m2	21
Heraf grundværdi	673.500	-----	
Vurderingsår	2002	Redskabsrum, m2	ca. 9
		Drivhus, m2	ca. 9

Ejerudgifter, baseret på oplysninger pr. 3. februar 2004.

		Forbrugsudgifter - seneste års forbrug (02/03)		
Ejendomsskatter - 2004	14.056	Varme	23,108 MWh	16.894
Skorstensfejer	250	Vand/kloak	152 m3	5.730
Forsikringer - baseret på ejers nuv.	2.900	El-forbrug	4771 kWh	7.451
		Renovation		1.502
			I alt	31.577
Der foreligger energimærke dateret	03.04 2002	Varmeinstallation:	Fjernvarme	
		Kloak	Offentlig	
		Vand	Offentlig	
		Vej	Offentlig	

Fra oktober 2002 til november 2003 var Ellen hjemme på barsel og forældreorlov med Kamma. Forbrug af varme, el og vand i denne periode afspejler dette

Billeder



Villaen ligger i det attraktive, børnevenlige og rolige Roskilde-vest. Der er ca. 150 m til busforbindelse til Roskilde centrum og stationen (10 min).

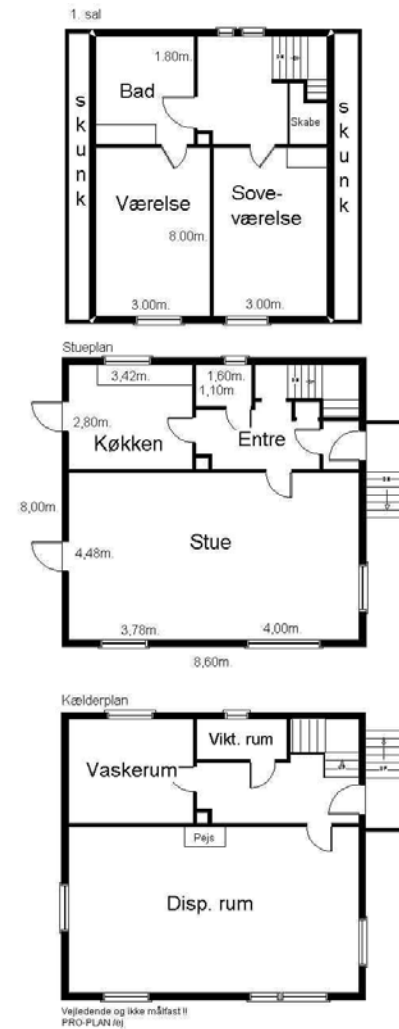
Vuggestuer og børnehaver findes i området, 300-600 m.

Sankt Jørgens skole ligger ca. 200 m væk.

Roskilde Katedralskole og Amtsgymnasiet ligger i cykelafstand, ca. 1,2 km.

Indkøb: Superbrugsen på Møllehusvej, 900 m, Kvikly Xtra ved Hyrdehøj, ca. 1,4 km, Roskilde centrum og gågade, ca. 1,2 km

Plantegning



Hedegade 90, 4000 Roskilde

Have og omgivelser



Grunden er på 823 kvm. Den består af to matrikler på hhv 643 og 180 kvm. Københavns kommune havde en tilbagekøbsklausul med udløb 2050, som nu er indfriet, dvs. de nuværende ejere har købt sig ud af denne. Blandt tidligere ejere var en anlægsgartner, som anlagde en have med mange overraskelser; der kommer et væld af fine blomster, stauder og blomstrene buske fra tidligt forår til sent efterår.



Stue



Lys og venlig stue, ca. 35 kvm, med udgang til udestue/terrasse. De originale vindueskarme med sort marmor og sortnistrøt/gul terrazzo er bevaret. Gulvene er afhøvede planker med vandbaseret lak.



Lyst køkken (fra ca. 1985, med tilføjelser fra 2002), med udgang til udestue/terrasse. Der er spiseplads til 3-5 personer til de daglige måltider. Opvaskemaskine (ca. 8-10 år) og komfur/emhætte i stål (2002) - køleskab medfølger ikke. Gulvene er afhøvlede og lakeret for nem rengøring. Udsigt til have, legehuse og solkroge.





Gang og trappe til repos på 1. sal fremstår i lyse farver med lakerede gulve (tæppe på repos). Værelserne er dejlige lyse med gode proportioner (4,5 x 3,2) og indbyggede skabe. De originale vindueskarme med sortnistræ/gul terrasso er bevaret. Gulvene er afhøvlede og lakerede. Toilet/bad er fra ca. 1986, med god gulvplads pga. kvistvindue og indbyggede skabe.



2. sal



Lyst opholdsrum er indrettet på 2. sal med adgang via fast trappe fra repos. Rummet er ca. 20 kvm. Der er Velux vinduer, bl.a. med udsigt til Roskilde Domkirke og morgensol. Rummet er isoleret, beklædt med glasvæv og har lakeret plankegulv. 2. sal er ikke godkendt til beboelse, kun til "ophold". Der er trukket forbindelse til telefonstik.

