

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Jernbanegade 12A, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 22-X0002585
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 4.6.2025



Beskrivelse:

Flot renoveret lejlighed med altan i Roskilde med parkering!

Centralt i Roskilde ligger denne fine lejlighed, som er gennemgribende renoveret i 2016. De indre rammer tager sig enormt flot ud på tværs af et køkken-alrum, to gode værelser og et badeværelse samt en altan. Du får hjemme i et charmerende kvarter med historiske bygninger og kirker som kulisse, og ikke andet end en kort gåtur herfra ligger stationen og de mange butikker og spisesteder langs Algade. Der er parkeringsmuligheder i gården.

Køkkenet er en tidløs sag fra Svane med grebsfrie, hvide fronter og god plads til madlavningen. Det resterende opholdsmiljø indretter du med spisebord og sofagruppe. Den eminente loftshøjde og vinduespartierne i hver ende af rummet skaber en lys og luftig atmosfære.

De to værelser har begge rigtig fine størrelser og et dejligt lys. Det ene værelse kan sågar bryste sig af at have udgang til altanen. Afslutningsvis er der et elegant badeværelse med gulvvarme, brus og en vaskesøjle.

Dit private uderum ligger ugeneret mod gården og kan rumme op til fire siddepladser. Udsigten over hustagene er skøn, og det er en herlig udvidelse af det fine hjem.

Du finder ikke en meget bedre placering end denne, der ligger centralt i Roskilde. Faktisk kan du uden problemer gå til stationen, flere indkøbsmuligheder og alle byens fristelser i det pulserende centrum. Nærheden til grønne parker samt havnemiljøet er ligeledes med til at understrege den glimrende beliggenhed.

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: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Jernbanegade 12A, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 22-X0002585
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 4.6.2025



Adresse: Jernbanegade 12A, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 22-X0002585
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

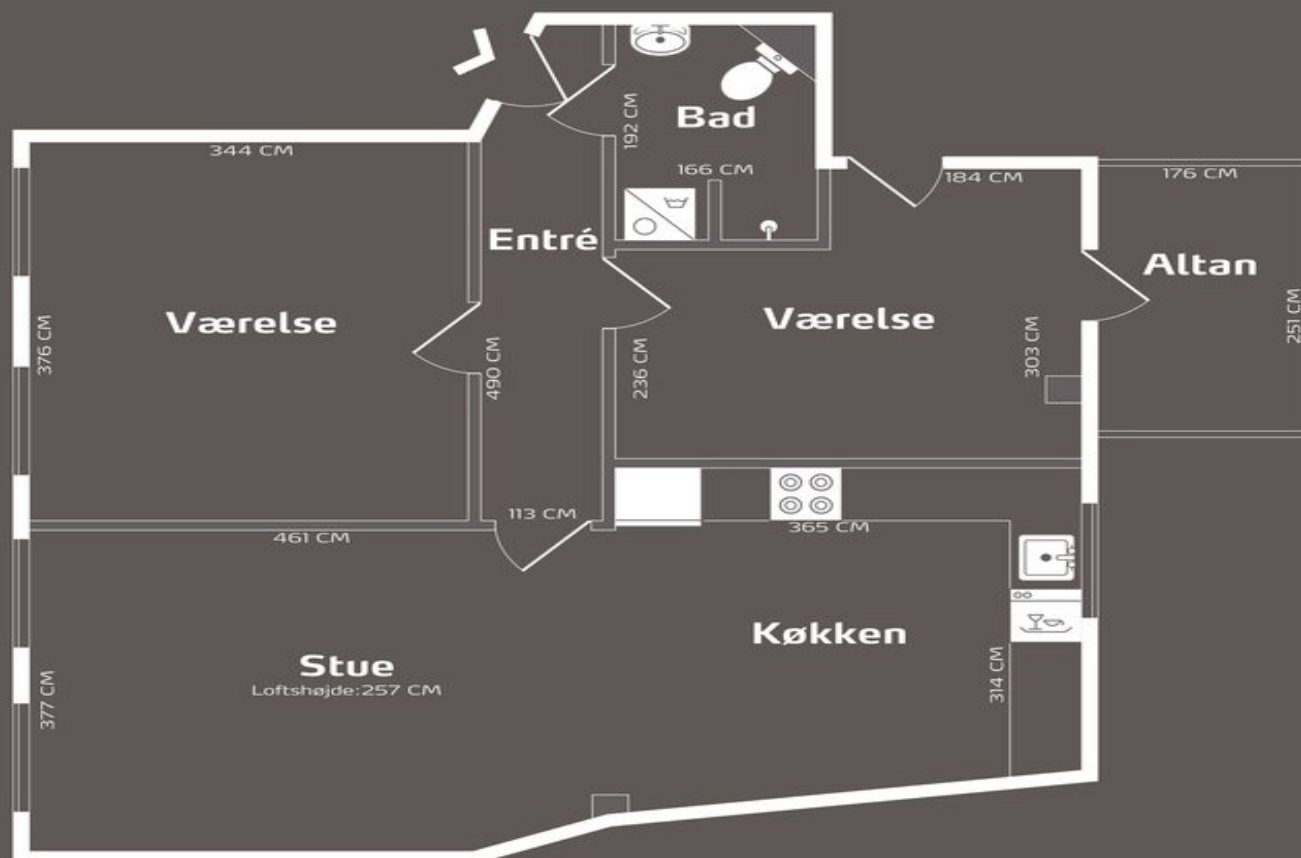
Dato: 4.6.2025



Adresse: Jernbanegade 12A, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 22-X0002585
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 4.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jernbanegade 12A, 1. th., 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 22-X0002585
 Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 4.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Roskilde
 Matr.nr.: 111a Roskilde Bygrunde
 BFE-nr.: 262089
 Ejerl.nr. 11
 Zonestatus: [zonestatus]
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1929 / 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.772.000,00
 Grundværdi: 1.566.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.217.600,00
 Grundlag for grundskyld: 1.252.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	79 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	79 m ²
BBR-boligareal:	84 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 85/1779
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 54.000,00
 I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.1.1889 Dok om hegn, hegnsmur mv
 10.12.1924 Dok om hegn, hegnsmur mv
 22.9.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv Rette lysningsdato 22.03.1966 dagbognr. 784. -
 14.11.1968 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 79 18_HK_182
 14.12.1983 Dok om færdselsret mv, Se akt
 16.12.1986 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
 18.6.2014 Deklaration om byggeretligt skel
 28.7.2014 Vedtægter:
 26.10.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Jernbanegade 12
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelskur i gården

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke: Siemens
 type: Glaskeramisk kogeplade mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Vaskemaskine mærke: Siemens
 type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jernbanegade 12A, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 22-X0002585
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 4.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.040,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

anslået ud fra sælgers nuværende aconto

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Jf. vedtægternes § 22.1, er udlejning tilladt, dog skal bestyrelsen orienteres herom

Husdyr: Husdyr er tilladt i mindre omfang, såfremt husdyret ikke er til væsentlig gene, jf. vedtægternes § 23.1

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.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Bevaringsværdi kategori 2

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Jernbanegade 12A, 1. th., 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 22-X0002585
 Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 4.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.309,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.271,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	1.660,00
Rottebekæmpelse	kr. 79,86	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.650,00
Fællesudgifter	kr. 9.102,00	I alt	kr.	3.821.310,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.762,62			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.817 md./ 249.804 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.713 md./ 200.550 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 4.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

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

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Jernbanegade 12A, 1. th., 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 22-X0002585
 Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 4.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	2.088.682,63	2.088.682,63	1.890.257,78	DKK	2,50	116.763,01	27,25	7.02	0		Nej	