

Salgsopstilling

Formularens 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: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Gennemrenoveret villa med fantastisk udsigt og direkte adgang til Fjorden

Denne villa på vandsiden af Frederiksborgvej i Himmelev ligger højt i landskabet, hvorfor udsigten over himmel og hav er magisk. I befinder jer i tredje parket til Roskilde Fjord og kan følge en lille sti til vandet, hvor en skøn udsigtspost fanger de smukkeste solnedgange. Selve ejendommen er en ældre dame, som har gennemgået en omfattende renovering siden 2022 og i dag bugner af de originale detaljer i kombination med kvalitetsstemplede, moderne løsninger.

Hvorend I befinder jer i det indbydende hjem, vil I opleve, at udsigten og stemningen ændrer sig i hvert eneste rum. Størst indtryk gør dog opholdsmiljøet, hvor et elegant snedkerkøkken med fingertappede skuffer er udført i åben forbindelse med et alrum og en dagligstue en suite. Den anseelige skydedør foruden panoramavinduerne i dagligstuen indkapsler udsigten på fornemmeste vis.

Listen over renoveringer er lang, og billeder siger mere end tusind ord. Hvad der imidlertid er gemt, men ikke glemt, er alle VVS-installationer, som er lavet på ny. Også badeværelset er nytænkt med Vola-armaturer i børstet kobber. Kort fortalt vil I opleve, at æstetik og praktik i denne villa er to sider af samme sag.

Den proppede hårdtræsterrasse i forskudte niveauer bliver et udsøgt spot til aftensmåltider og dragende solnedgange, mens endnu en udsigtsterrasse samt altanen vender mod syd. Endelig er selve haven overskuelig og nem at holde med enkel beplantning samt støbte chaussésten i indkørslen, som forhindrer ukrudt i at skyde.

Der er under 150 meter i fugleflugt til Roskilde Fjord, og dette alene taler beliggenheden helt til tops. Endvidere har I alle hverdagens fornødenheder inden for kort rækkevidde med skole, indkøbsmuligheder og sportsfaciliteter under halvanden kilometer væk. Der er desuden fine parkeringsmuligheder nærved huset til gæster, og afslutningsvis når I Himmelev Skov, Folkeparken, Byparken, Lystbådehavnen og centrum mange butikker, spisesteder og kulturelle hotspots i løbet af ti minutter på cykel.

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: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

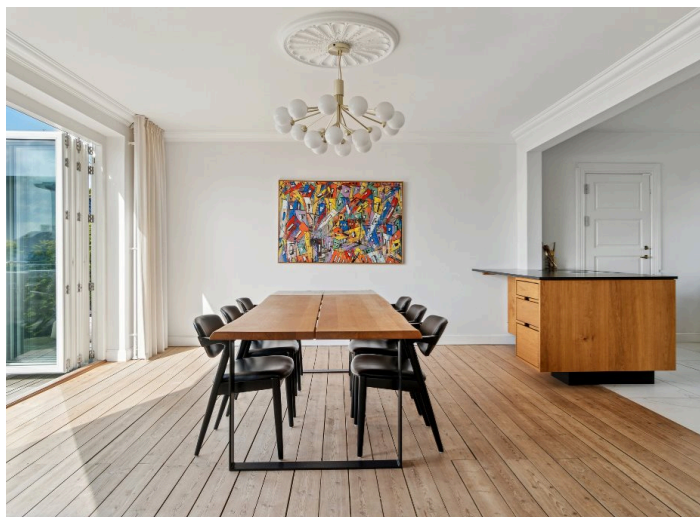
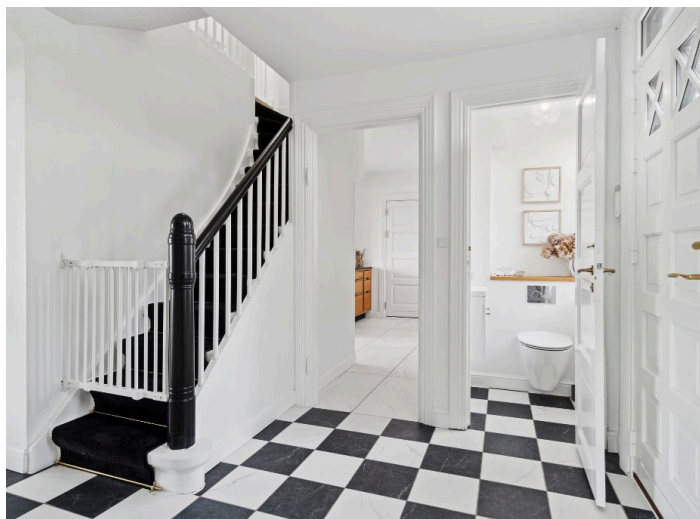
Dato: 23.4.2025



Adresse: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 23.4.2025



Adresse: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

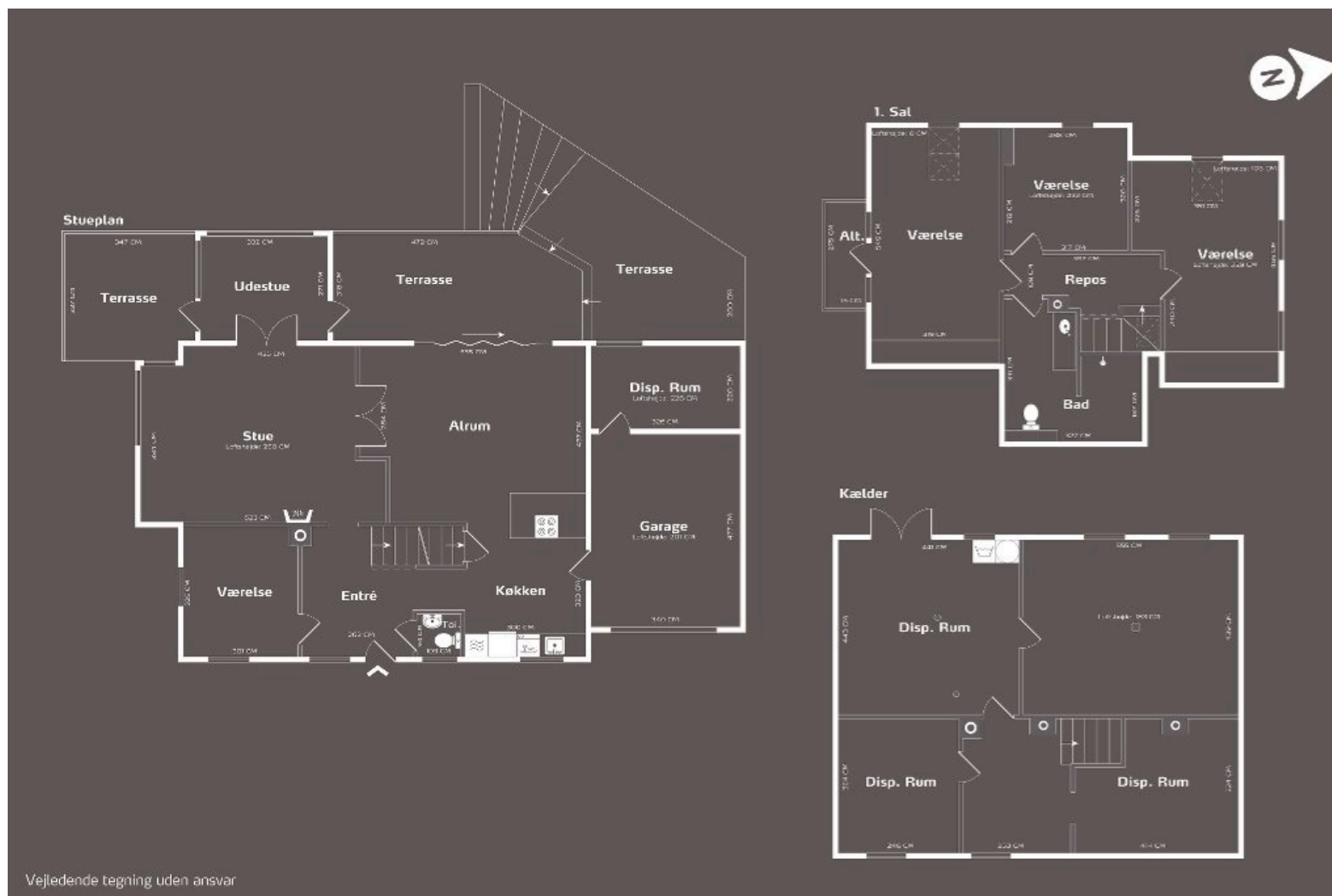
Dato: 23.4.2025



Adresse: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 23.4.2025



Adresse: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 5ak Himmelev By, Himmelev
BFE-nr.: 2173177
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1916

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.151.000,00
Grundværdi: 4.733.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.520.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.786.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	111 m ²
Kælderareal:	92 m ²
Udnyttet tagetage:	72 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Garage	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.9.1901 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Vedr 5AK
30.9.1901 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 5AN
5.5.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 5AN
10.10.1961 Dok om byggelinier mv
22.8.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5AN, Prioritet forud for pantegæld
11.7.1978 Dok om hegn, hegnsmur mv, oversigt mv
1.5.1990 Lokalplan nr. 245
14.1.2004 Dok vedr. Bebyggelse, spildevandsledning og stenfaskine m.v. 18_O_196

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Kogeplade mærke: Bora
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørrerumbler mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 30.700,00 Forbrug: 38,66 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 forbrugsafhængig forhold samt løbende vedligeholdelse.

Ejendommen er beliggende i et område med beskyttet natur

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 i 2024

Adresse: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
 Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 33.256,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 28.019,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.562,00
Renovation	kr. 4.683,00	Berigtigelse, anslået	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 103,16	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	73.850,00
Skorstensfejer	kr. 613,57	I alt	kr.	12.091.412,00
Husforsikring	kr. 13.093,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 79.767,81			

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.925 md./ 791.102 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 52.895 md./ 634.743 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: 23.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Frederiksborgvej 121B, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 22-X0002377
Ejerudgift/md.: kr. 6.647

Dato: 23.4.2025

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:

ingen