

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: Svanevej 53, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 22-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla i det populære Fuglekvarter

Det er i Roskildes populære Fuglekvarter, hvor I kommer tæt på gode skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport, at I finder denne dejlige etplansvilla. Der er tale om en bolig til familien, for I har nemlig hele fire værelser, to badeværelser, et praktisk bryggers og ikke mindst det store, samlende opholdsmiljø. Haven er fuld af stemning og hygge.

Det store, åbne opholdsmiljø bliver et fremragende samlingssted på tværs af alle familiens aktiviteter. Der er lækre forhold i det stilrene, nordiske køkken med god plads og en lang halvø, hvorved I kan have en række barstole. I stuen er lysindfaldet strålende fra det brede glasparti med terrassedør mod syd.

I har hele fire værelser, så der bliver plads til alle, og det ene er placeret separat. De to badeværelser letter også på en travl morgen, og de har begge charmerende retrofliser. Bryggerset og viktualierummet er to yderligere praktiske pointer.

Der er også plads til familiens liv i den herlige have, der har flere hyggelige kroge til alskens aktiviteter, og på græsplænen kan I finde plads til legeredskaber og et par fodboldmål. I finder også en terrasse, og endelig har I et udhus.

Det er klart, at kvarteret er populært, for her bliver livet let i hverdagen, ligesom I kommer tæt på aktiviteter til fritiden. I kan gå til busforbindelser, daginstitution og skole, mens indkøb blot er en hurtig cykeltur væk, og det samme gælder Trekroner Station. Sportsfaciliteter i idrætshallen og svømmehallen er ligeledes nær, og så er der hele bylivet, hvor I indledningsvist møder RO's Torv.

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: Svanevej 53, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 22-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 21.5.2025



Adresse: Svanevej 53, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 22-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

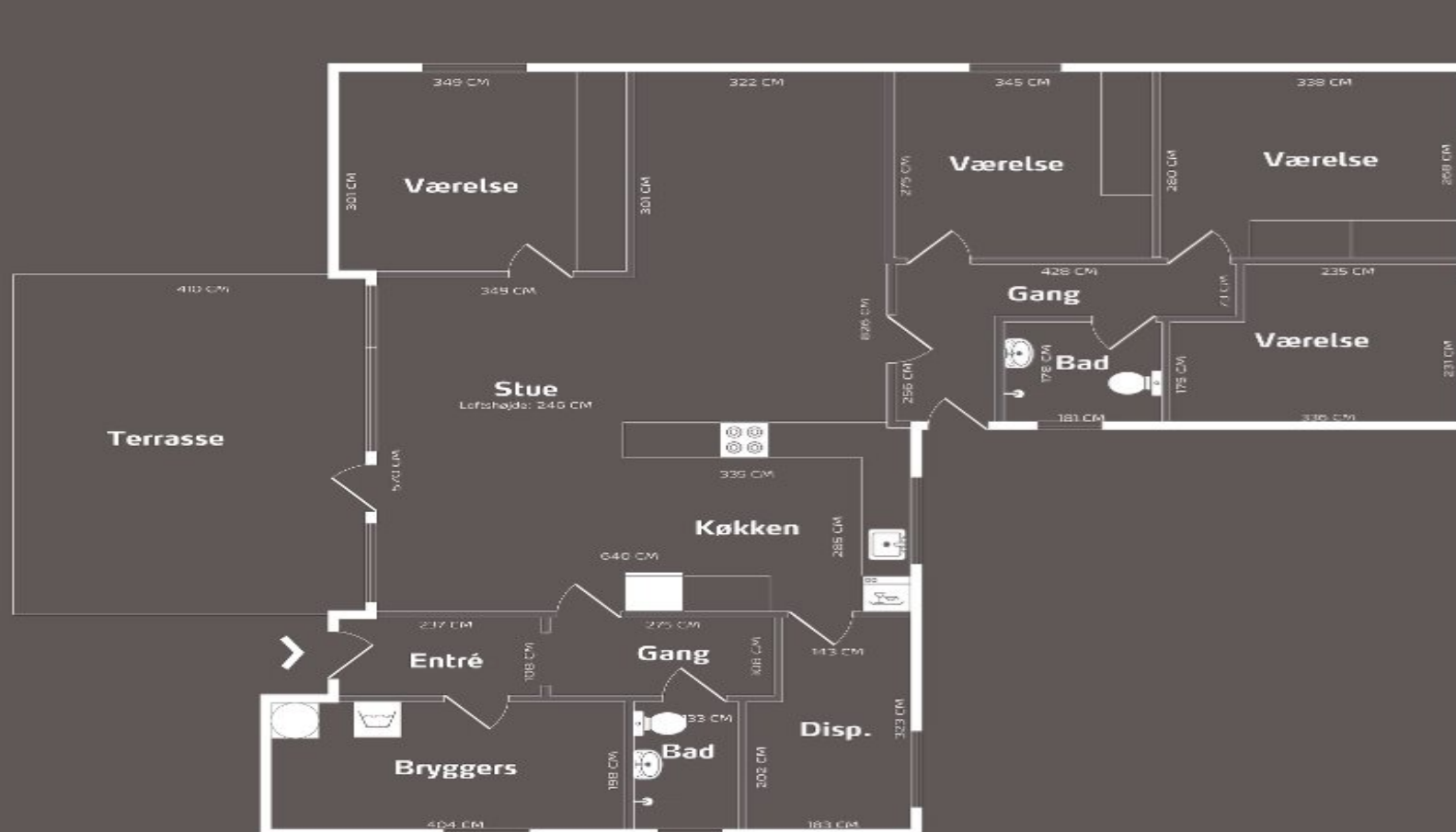
Dato: 21.5.2025



Adresse: Svanevej 53, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 22-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 21.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Svanevej 53, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 22-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 38p Nymarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 5306720
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1960 / 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.664.000,00
Grundværdi: 3.713.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.931.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.970.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	807 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	38 m ²
-heraf Garage	38 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.12.1954 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
12.3.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
11.11.1994 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

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: Opvaskemaskine mærke: ASKO
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Loft-Emhætte mærke:
type: Induktions kogeplader mærke:
type: Kølefryste-skab mærke: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Svanevej 53, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 22-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.111,00 Forbrug: 18,67 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Elinstillationsrapport: 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Svanevej 53, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 22-X0002422
 Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.949,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.245.000,00
Grundskyld 2025	kr. 21.981,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.376,00
Renovation	kr. 3.929,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	100,00
Rottebekæmpelse	kr. 113,94	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.350,00
Husforsikring	kr. 5.679,00	I alt	kr.	4.280.826,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.652,06			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.350 md./ 280.199 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.731 md./ 224.778 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: 21.5.2025. 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: Svanevej 53, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 22-X0002422
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 21.5.2025

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: