

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 112, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 22-X0002443
Ejerudgift/md.: kr. 5.603

Dato: 16.6.2025



Beskrivelse:

Liebhaverejendom med panorama over Roskilde Fjord

Denne ejendom i Himmelev har en fantastisk placering – lige overfor de fredede arealer ved Roskilde Fjord. Fra boligen er der således panorama over vandet og havnemiljøet, og udsigten er også fænomenal fra den ene af de to lækre tagterrasser. Selve huset lever til fulde op til den attraktive beliggenhed, for der er tale om et stilfuldt hjem, som er totalrenoveret i 2023.

Boligens køkken, spisestue og tv-stue går ud i ét, og sidstnævnte har store glaspartier ud mod fjorden. Takket være den åbne indretning kan udsynet til vandet nydes fra hele opholdsafdelingen, og der er desuden dobbeltdør ud til en aftenterrasse. For køkkenet er der valgt et smagfuldt, sort design, og bemærk i øvrigt det elegante gulv i sildebensmønster.

Planløsningen inkluderer endvidere to gode børneværelser og en privat forældresektion. Denne findes på førstesalen, og den udgøres af et stort master bedroom med tilhørende badeværelse. Det smukke rum har loft til kip og brede gavlvinduer samt udgang til begge tagterrasser. Foruden endnu et badeværelse indeholder hjemmet slutteligt et gæstetoilet og en entré med vaskefaciliteter.

De to tagterrasser tæller henholdsvis 19 og 11 kvadratmeter, og fra den største får I som sagt glæde af den formidable udsigt. Det lune vejr kan ligeledes nydes på havens træterrasse eller i den hyggelige gårdhave, som er fuldkommen ugeneret. Fra gårdhaven er der forbindelse til et par praktiske skure og et flot anneks med talrige anvendelsesmuligheder.

Fra egen hoveddør er der kun omkring 100 meter til vandet, og I har bekvem gåafstand til det stemningsfulde havneområde. Roskilde centrum nås på en fem minutters cykeltur, så der er tillige let adgang til byens mange butikker, spisesteder og kulturtilbud. Som endnu et plus bosætter I jer tæt på både skole og daginstitutioner, og der er heller ikke langt til idrætsfaciliteter.

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 112, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 22-X0002443
Ejerudgift/md.: kr. 5.603

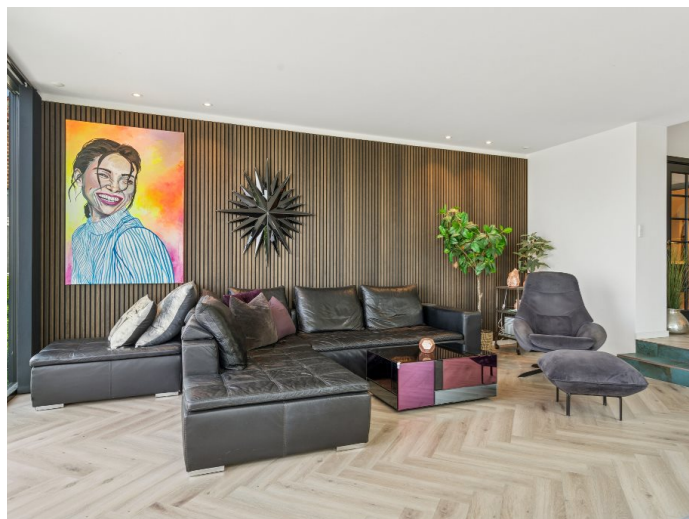
Dato: 16.6.2025



Adresse: Frederiksborgvej 112, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 22-X0002443
Ejerudgift/md.: kr. 5.603

Dato: 16.6.2025



Adresse: Frederiksborgvej 112, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 22-X0002443
Ejerudgift/md.: kr. 5.603

Dato: 16.6.2025



Adresse: Frederiksborgvej 112, Himmelev, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 22-X0002443
 Ejerudgift/md.: kr. 5.603

Dato: 16.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Roskilde
 Matr.nr.: 5ab Himmelev By, Himmelev
 BFE-nr.: 2173169
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1913 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 6.950.000,00
 Grundværdi: 4.803.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.560.000,00
 Grundlag for grundskyld: 3.842.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	657 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	137 m ²
-heraf Udestue	10 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Garage	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.9.1901 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 5.5.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 25.5.1914 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 20.8.1934 Dok om byggelinier mv
 7.7.1939 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 16.9.1948 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
 8.8.2007 Lokalplan nr. 440

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frederiksborgvej 112, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 22-X0002443
Ejerudgift/md.: kr. 5.603

Dato: 16.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900,00 Konsum: 16,25 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: B

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 bevaringsværdig kategori 5

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: Frederiksborgvej 112, Himmelev, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 22-X0002443
 Ejerudgift/md.: kr. 5.603

Dato: 16.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 28.356,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 28.434,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Renovation, anslået	kr. 3.733,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	100,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 65,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	67.850,00
Skorstensfejer, anslået	kr. 650,00	I alt	kr.	11.069.950,00
Grundejerforening, anslået	kr. 500,00			
Husforsikring, anslået	kr. 5.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 67.238,00			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.859 md./ 718.303 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.064 md./ 576.768 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: 16.6.2025. 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: Frederiksborgvej 112, Himmelev, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 22-X0002443
 Ejerudgift/md.: kr. 5.603

Dato: 16.6.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	5,00			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	3,00			0				