

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: Ejlesøvej 3, Gundsømagle, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22-X0002473
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Rækkehus med skønne lysindfald i Gundsømagle.

Glæd jer til at flytte ind i dette nydelige og indbydende rækkehus, der er placeret i et dejligt område i Gundsømagle. Boligen er velholdt, da der i perioden 2013 til 2015 er udskiftet vinduer til aluminiumsvinduer, ligesom der er kommet andet køkken og lavet badeværelse. Derudover er det også værd at bemærke, at ejendommens to gavle er malet i foråret 2024. Indenfor kan I se frem til en god planløsning, som byder på et køkken, en stue, tre værelser, et badeværelse og et bryggers. Indenfor venter jeres køkken, som er formet i en vinkel med gode opbevaringsløsninger i de hvide elementer, som stilrent toppes af en træbordplade. Takket være rummets størrelse er det desuden muligt at placere en mindre spisekrog herude. I den tilstødende stue bliver I mødt af et fantastisk lysindfald og flere indretningsmuligheder til spisebordet og sofagruppen.

I alt inkluderer boligen tre værelser, som alle har fornuftige størrelser. Det ene værelse ligger for sig selv, og er dermed ideel til forældrene, mens de resterende to værelser ligger for sig selv sammen med badeværelset.

Udenfor får I fornøjelsen af en dejlig og velanlagt have, hvor de lune dage kan tilbringes på den vestvendte terrasse, som er overdækket. Rundt på grunden er der græsplæne, frugttræer, buske og blomster, som samlet giver jer skønne omgivelser at opholde jer i. Derudover hører der også en carport til med skur i forlængelse.

Jeres kommende hjem befinder sig i et dejligt område med Gulddysse Skov placeret på modsatte side. Her er der fine omgivelser til gåturene med smuk natur og flere søer. Samtidig får I også perfekte rammer om hverdagens gøremål, da både skole, daginstitution og indkøbsmuligheder alt sammen findes mindre end halvanden kilometer væk.

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: Ejlesøvej 3, Gundsømagle, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22-X0002473
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 15.5.2025



Adresse: Ejlesøvej 3, Gundsømagle, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22-X0002473
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

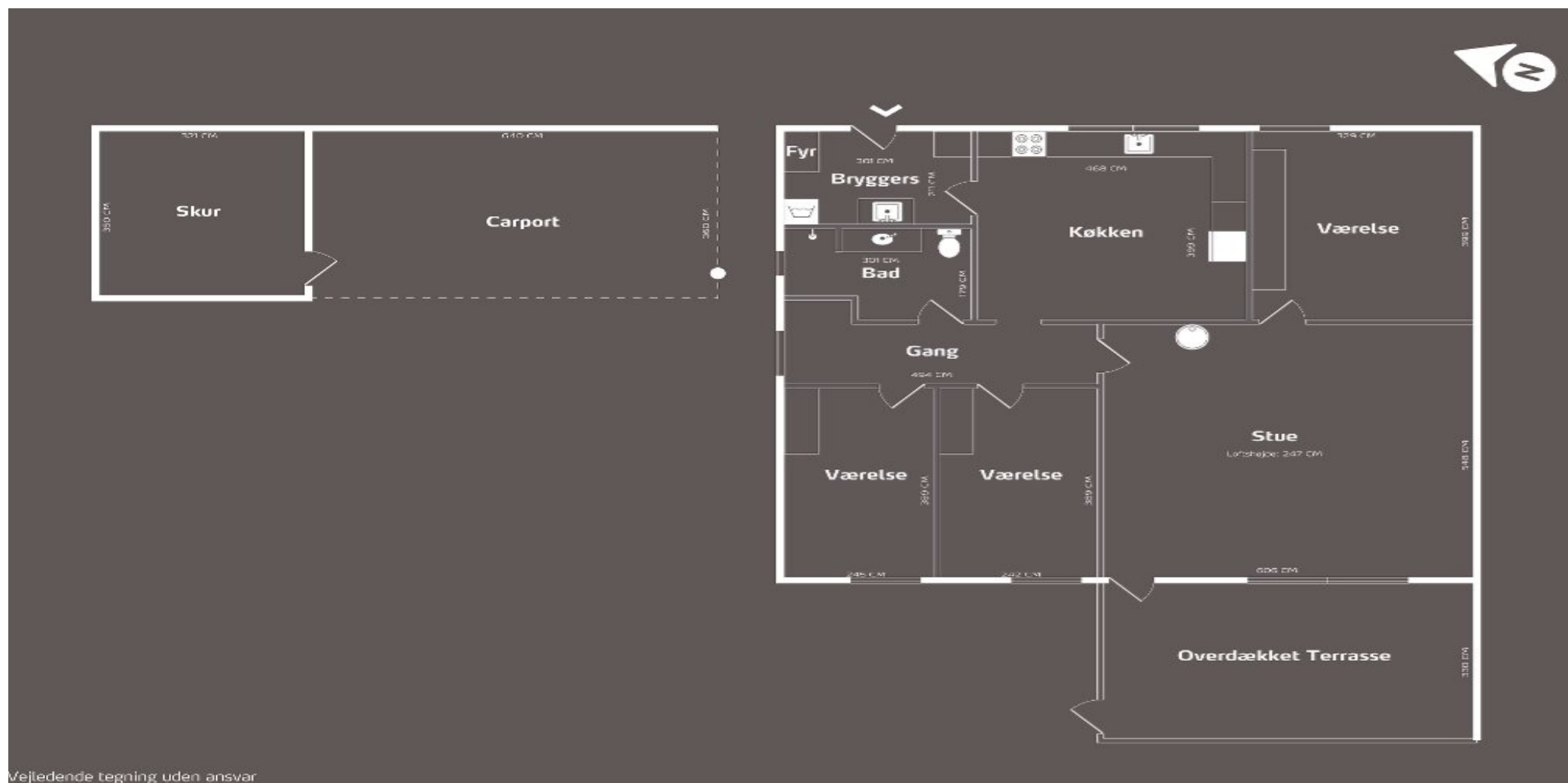
Dato: 15.5.2025



Adresse: Ejlesøvej 3, Gundsømagle, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22-X0002473
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 15.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ejlesøvej 3, Gundsømagle, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22-X0002473
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 10t Gundsømagle By, Gundsømagle
BFE-nr.: 2171374
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.644.000,00
Grundværdi: 1.919.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.115.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.535.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	608 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	119 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
-heraf Carport	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.6.1977 Tillæg til byplan nr. 2
5.2.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer mv
8.11.1985 Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ejlesøparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Vestfrost
type: Komfur mærke: Elektrolux
type: Dybfryser mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ejlesøvej 3, Gundsømagle, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22-X0002473
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: F

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 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 i 2024

Adresse: Ejlesøvej 3, Gundsømagle, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 22-X0002473
 Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 15.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.787,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.360,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Renovation, anslået	kr. 3.733,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen, anslået	kr.	100,00
Rottebekæmpelse	kr. 110,49	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Skorstensfejer	kr. 613,57	I alt	kr.	2.518.950,00
Grundejerforening	kr. 2.400,00			
Husforsikring, anslået	kr. 5.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.504,58			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.826 md./ 165.915 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.090 md./ 133.079 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: 15.5.2025. 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: Ejlesøvej 3, Gundsømagle, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 22-X0002473
 Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 15.5.2025

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:
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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	-0,52			0				