

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: Gammel Vindingevej 13, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 22-X0002484
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 10.5.2025



Beskrivelse:

Flot, nybygget etplansvilla i Roskilde

Det er ikke langt fra Roskilde centrum, at I nu har muligheden for at flytte ind i denne nydelige og nybyggede etplansvilla. Boligen er opført i gode og gedigne materialer med blandt andet akustikgulve, blødgøringsanlæg, akustiklofter, varmepumpe og genvex-anlæg. Derudover kan I se frem til en gennemtænkt planløsning med åbent opholdsrum, tre værelser, et walk-through-closet, to badeværelser, et praktisk bryggers og et viktualierum.

Hjemmets samlingspunkt er det fine opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i en herlig forening. Rummet byder på helt fantastiske lysindfald og stilrene valg med blandt andet et yderst nydeligt køkken med AEG-hvidevarer og BORA-kogeplade med indbygget emhætte såvel som Taurus-armatur, der kan lave kogende vand.

Boligens tre værelser har alle fornuftige størrelser, så de kan anvendes, som I ønsker. To af værelserne er placeret i den ene ende sammen med badeværelset med bruseniche, mens det sidste værelse ligger modsat. Dette værelse er ideelt for forældrene, da det både har walk-through-closet samt eget badeværelse med dobbeltbrus.

Udenfor får I fornøjelsen af en dejlig, nem have, hvor I med fordel kan bruge tiden på en af terrasserne der med sin store elektriske markise forlænger aftenerne og er orienteret fordelagtigt, så I det meste af dagen har gavn af solens stråler. Foruden terrasserne er haven anlagt i en let og ligetil stil, og foran boligen har I carporten med egen ladestander, samt udhus i forlængelse.

I kommer til at bo på en lukket villavej og samtidig centralt med korte afstande til alt, som I skal bruge i dagligdagen. Der er mindre end halvanden kilometer til både skole, daginstitution og indkøbsmuligheder, og samtidig tilgodeses pendleren med gode busforbindelser og fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet. Sluttelig er det også værd at bemærke, at der i området findes legepladser og flere grønne arealer.

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.

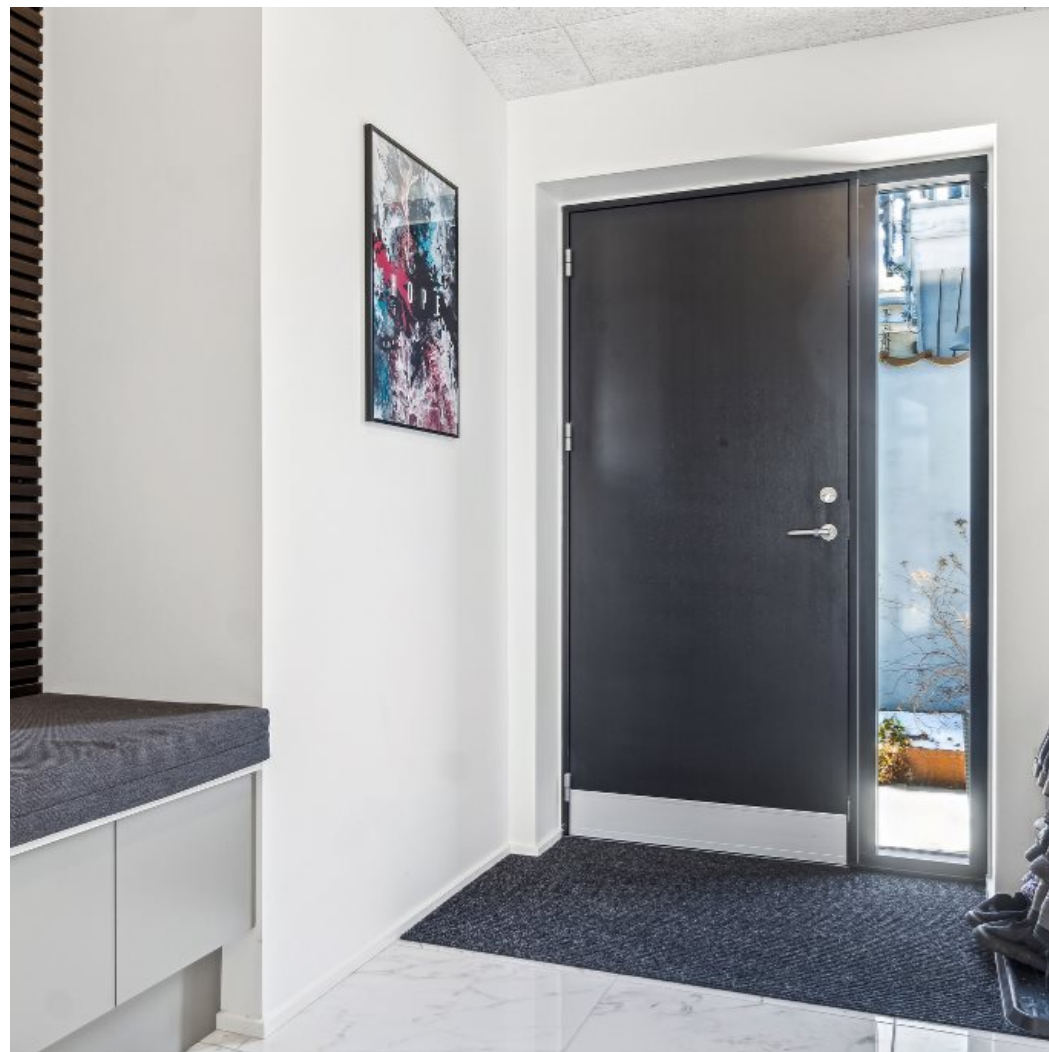
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Gammel Vindingevej 13, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 22-X0002484
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

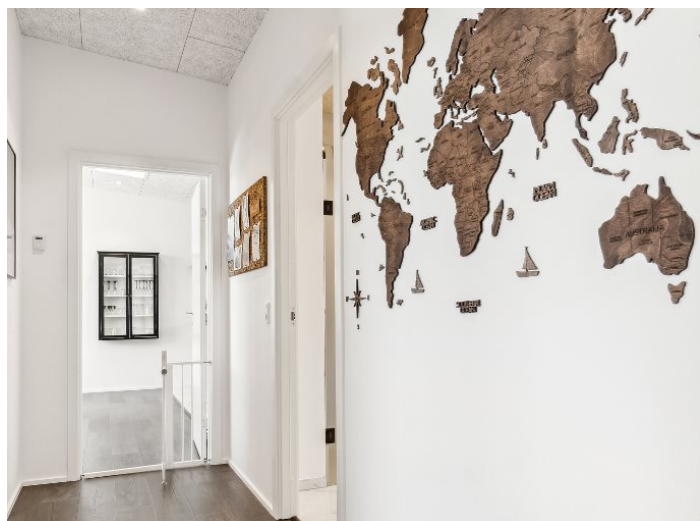
Dato: 10.5.2025



Adresse: Gammel Vindingevej 13, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 22-X0002484
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

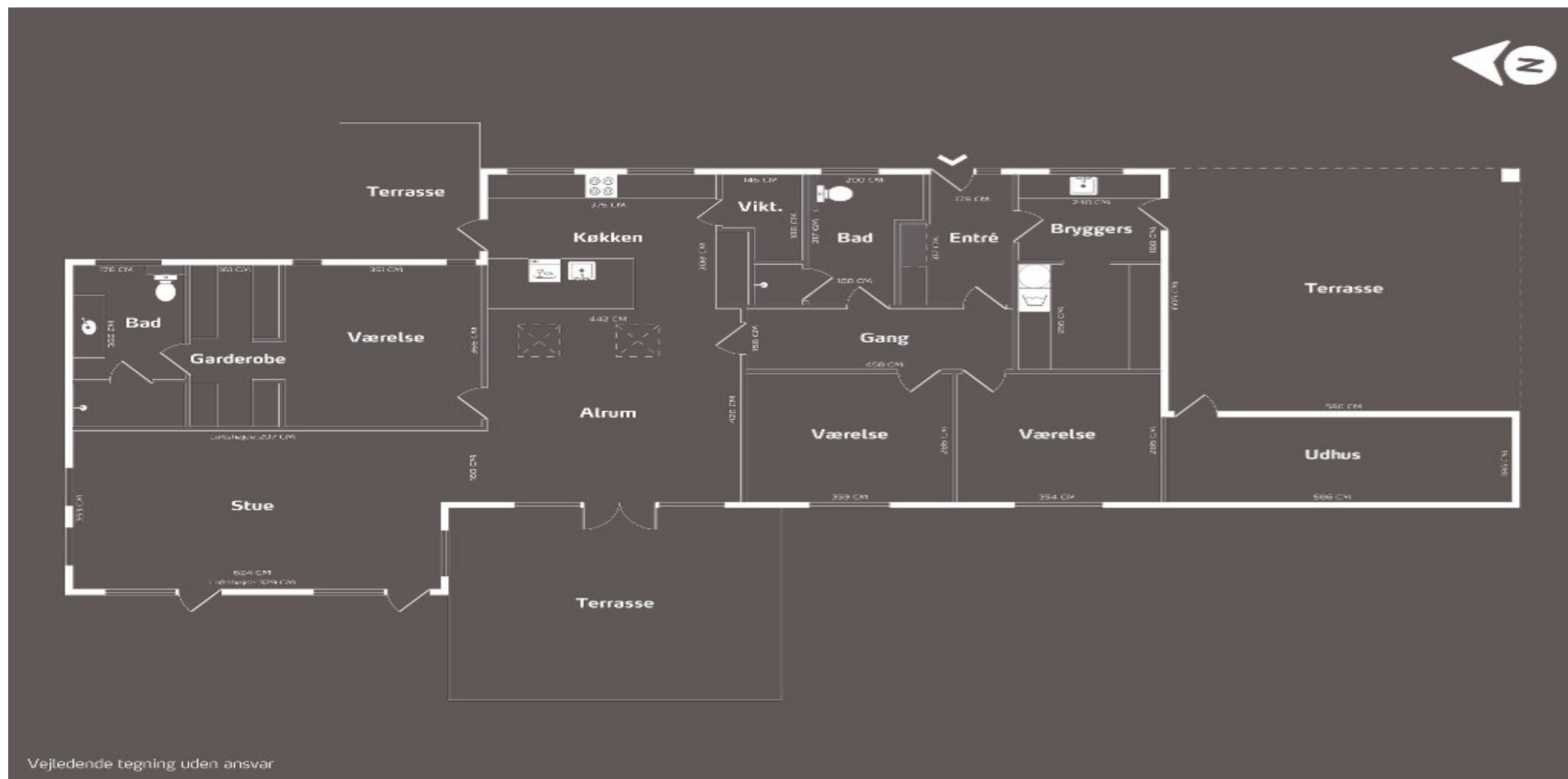
Dato: 10.5.2025



Adresse: Gammel Vindingevej 13, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 22-X0002484
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 10.5.2025



Adresse: Gammel Vindingevej 13, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 22-X0002484
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 10.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 2bf Vindinge Lillevang, Vindinge
BFE-nr.: 2209467
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal udgør:	704 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	208 m ²
-heraf Carport	36 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.495.000,00
Grundværdi: 2.047.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.196.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.637.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: AEG
type: Frysescab mærke: AEG
type: Kogeplade med emhætte mærke: Bora Pure
type: Ovn mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.7.1974 Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Gammel Vindingevej 13, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 22-X0002484
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 10.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.400,00 Forbrug: 1.685 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

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

Energimærkning: A2020

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 forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Ejendommen er omfattet af en byggeskadeforsikring

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er sat ud fra den foreløbige offentlige vurdering. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Adresse: Gammel Vindingevej 13, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 22-X0002484
 Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 10.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat anslået	kr. 26.499,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld anslået	kr. 12.118,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.848,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 133,36	I alt
Husforsikring	kr. 6.239,80	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.838,76	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.666 md./ 427.997 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.614 md./ 343.364 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: 10.5.2025. 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: Gammel Vindingevej 13, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 22-X0002484
 Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 10.5.2025

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:

Ingen

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.998.000,00	3.998.000,00	4.012.952,52	DKK	2,74	197.042,75	27,75	4.39				