

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: Holbækvej 10, st., tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 22-X0002565
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Flot, lys stuelejlighed nær kulturlivet i Roskilde

Når I træder ind i denne lejlighed i Roskilde, vil I med det samme opleve et behageligt lysindfald og en praktisk planløsning. Hjemmet strækker sig over en stue, et separat køkken, to værelser og et badeværelse, samtidig med at der hører flere bekvemme fællesfaciliteter til ejendommen. I har nemlig også adgang til et dejligt, grønt fællesareal, gode parkeringsforhold omkring bygningen og et kælderrum for ekstra opbevaringsplads.

Den rummelige vinkelstue har en skøn atmosfære med flot trægulv, over 2,5 meter til loftet samt et behageligt lys fra det store vinduesparti. Det separate køkken er ligeledes indbydende med en tidløs indretning, der præges af hvide fronter, marmoreret bordplade og sort armatur.

Lejligheden rummer to pæne værelser, hvoraf det største er oplagt som soveværelse, da det ligger over for hjemmets badeværelse ved entréen. Det andet værelse tilføjer gode indretningsmuligheder til hjemmet, da det kan tilpasses til lige netop jeres behov.

Bag ejendommen er der en stor gårdhave med plæne og en rigtig hyggelig træterrasse, som er delvist overdækket og indrettet med borde-bænke-sæt. Her er der rig mulighed for at samles til grillmad og havespil i sommerhalvåret.

I kommer til at bo bekvemt i det historiske Roskilde, hvorfra I er tæt på et hav af kulturelle seværdigheder, da både Gimle, Roskilde Idrætspark og Kongrescentret er få minutters gåtur fra lejligheden. Der er også indkøb og butiksliv lige i nærheden, samtidig med at der er kort cykelafstand til bymidten, hvor gågaden, et hav af spisesteder, Byparken, Roskilde Domkirke og havnemiljøet ved Roskilde Fjord venter på at blive udforsket.

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: Holbækvej 10, st. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 22-X0002565
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 16.5.2025



Adresse: Holbækvej 10, st. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 22-X0002565
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 16.5.2025



Adresse: Holbækvej 10, st. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 22-X0002565
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 16.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Holbækvej 10, st. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 22-X0002565
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 30du Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 268984
Ejerl.nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.666.000,00
Grundværdi: 984.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.332.800,00
Grundlag for grundskyld: 787.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Komfur mærke: Bosch
type: Køle-/Fryseskab mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 60 m²
Heraf tinglyst boligareal: 60 m²
BBR-boligareal: 65 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 14/460
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 42.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.12.1932 Dok om byggelinier mv
18.4.1945 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder bestemmelser om salg
1.11.1954 Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv
7.5.1969 Dok om ret til et nedløbsrørs uforandrede placering mod vedligeholdelse mv, Resp lån i off midler
8.5.1969 Dok om fælles legeplader mv, Resp lån i off midler
8.8.1969 Dok om benyttelse af og adgang til loftsetage mv, Resp lån i off midler
22.8.1969 Dok om parkering mv
22.8.1969 Dok om fællesarealer mv
4.4.1989 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
3.8.2010 Vedtægter: V E D T Æ G T E R for Ejerforeningen Roskilde Vestergård I Gældende fra 29.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Holbækvej 10, st. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 22-X0002565
Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.662,99

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

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.

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

Adresse: Holbækvej 10, st. tv., 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 22-X0002565
 Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.797,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.825,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	1.500,00
Rottebekæmpelse	kr. 71,66	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.250,00
Fællesudgifter	kr. 25.614,00	I alt	kr.	1.909.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.307,94			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.533 md./ 126.396 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.447 md./ 101.369 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: 16.5.2025. 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: Holbækvej 10, st. tv., 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 22-X0002565
 Ejerudgift/md.: kr. 3.192

Dato: 16.5.2025

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:

afventer administrator besvarelse

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.341.541,25	1.407.625,03	1.375.991,71	DKK	2,47	79.006,56	29,25	9,44			Nej	