

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rørsangervej 11, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 22-X0002490
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Flot, moderniseret villa i Roskilde

Det er i dejlige omgivelser i Roskilde, at I nu kan flytte ind i denne nydelige villa, som både er godt indrettet og samtidig også moderniseret. I december 2022 er der kommet andet køkken, lavet nyt tag, lavet gipslofter med spots i soveværelset, gangen og stuen, ligesom der også er lavet smukt, gennemgående gulve i sildebensparket. Huset har hele 218 etagemeter fordelt over kælder og stueplan med et åbent opholdsrum, fire værelser, to badeværelser, et bryggers, to disponible rum og et værksted. Samlingspunktet i boligen er opholdsmiljøet med køkken og stue ud i én herlig forening, så I har perfekte betingelser for at bruge tiden sammen. Det elegante Epoq-køkken har mørke, grebsfrie fronter med en flot stenbordplade, og hertil hører også de nødvendige hvidevarer. Nær køkkenet stilles spisebordet, ligesom stuen har rum til de bløde møbler i stuen med flere vinduespartier. Samlet i hjemmets ene ende har I fire værelser, der alle er i fornuftige størrelser, så de kan indrettes og arrangeres, som I ønsker det. Sammen med værelserne har I desuden jeres to badeværelser, hvoraf det ene er med bruseniche, mens det andet er med badekar. Udenfor får I fornøjelsen af flere terrassemiljøer, hvor havemøblerne arrangeres til de rolige og afslappende stunder. Haven er smuk og byder på flotte blomster, der springer ud i varierende nuancer i løbet af året. Herudover hører der til ejendommen en carport med tilknyttet udhus og cykelskur. Huset ligger i et roligt og børnevenligt nabolag med nærhed til både skov og alle de daglige gøremål. Himmelev Skov ligger mindre end 750 meter væk, hvor I har dejlige omgivelser til gåturene. Derudover har I også både indkøbsmuligheder, skole og daginstitution mindre end halvanden kilometer væk, ligesom I også hurtigt kan komme til centrum med flere butikker, spisesteder og kulturelle oplevelser.

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: Rørsangervej 11, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 22-X0002490
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

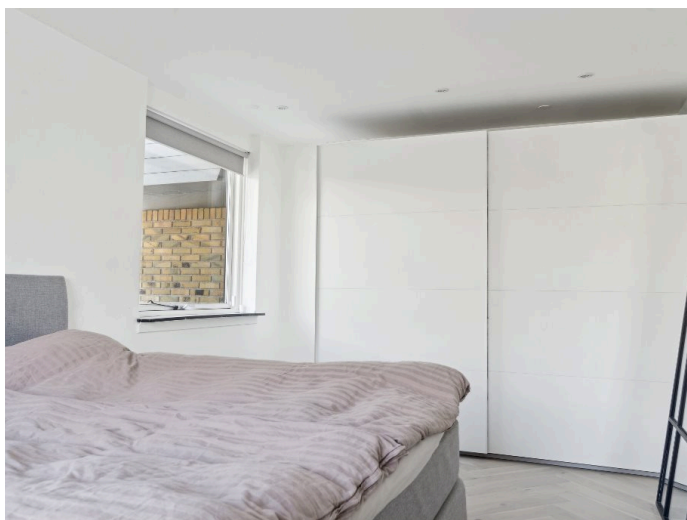
Dato: 15.4.2025



Adresse: Rørsangervej 11, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 22-X0002490
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

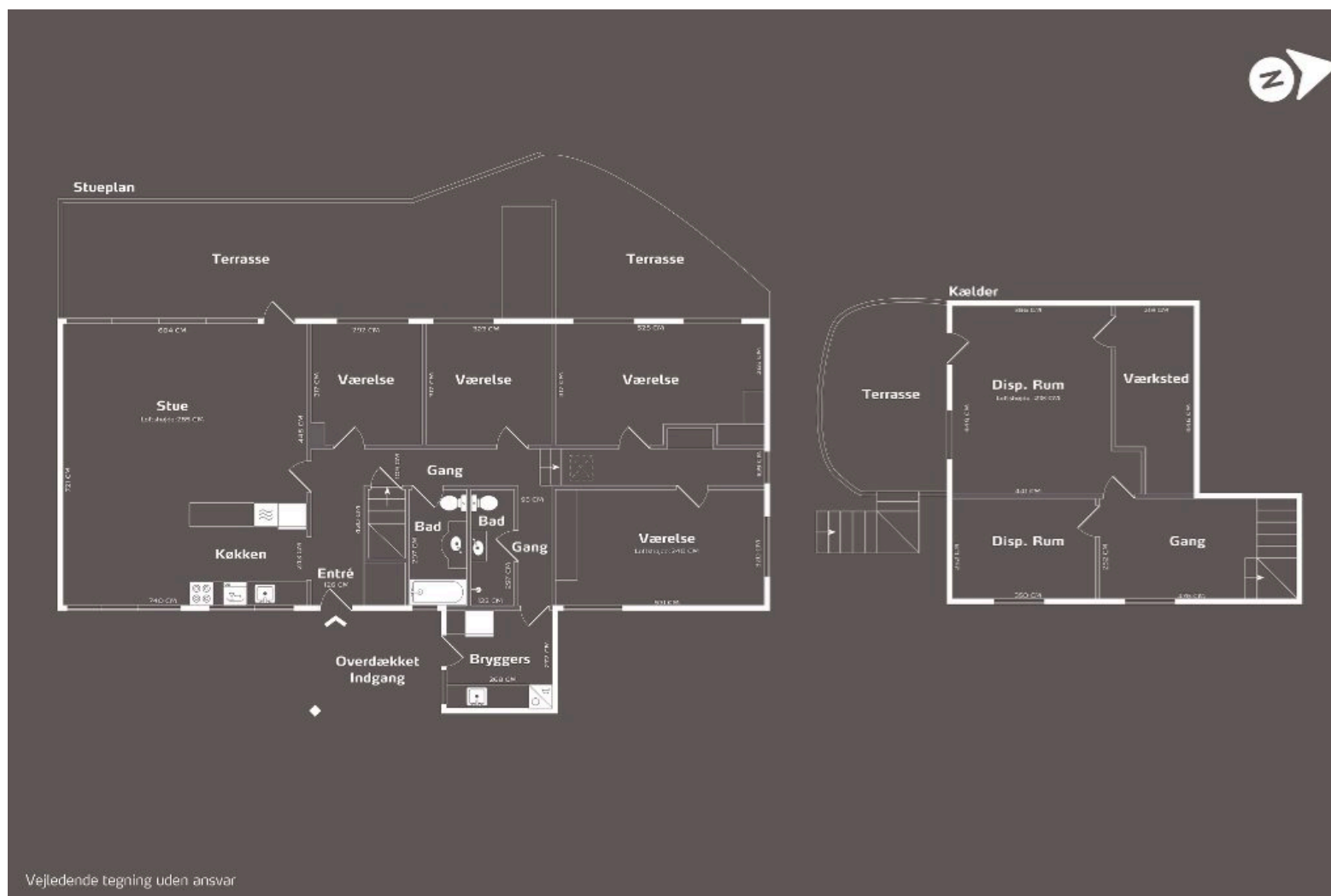
Dato: 15.4.2025



Adresse: Rørsangervej 11, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 22-X0002490
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 15.4.2025



Adresse: Rørsangervej 11, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 22-X0002490
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 39as Klostermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 5305951
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1964 / 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.455.000,00
Grundværdi: 2.588.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.564.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.070.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	795 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	158 m ²
Kælderareal:	60 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
-heraf Carport	22 m ²
-heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.5.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
5.9.1988 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: Komfur med emhætte mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Ovn mærke: Bosch
type: Mikroovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Fryser mærke: Samsung bemærkninger: Bryggers
type: Vaskemaskine mærke: LG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rørsangervej 11, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 22-X0002490
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.000,00 Forbrug: 32,7 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 var 29,164 MWh a kr. 24.576,98

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: 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 forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Der er en nedgravet afblændet olietank på ejendommen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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: Rørsangervej 11, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 22-X0002490
 Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 18.176,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 15.320,96	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 4.392,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 124,30	I alt
Husforsikring,	kr. 7.400,52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.414,18	

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.443 md./ 413.311 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.633 md./ 331.602 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: 15.4.2025. 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: Rørsangervej 11, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 6.245.000

Sagsnr.: 22-X0002490
 Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 15.4.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	2,83			0				