

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: Optakten 50, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 22-X0002612
Ejerudgift/md.: kr. 4.752

Dato: 23.6.2025



Beskrivelse:

Elegant, nyopført rækkehus i Musicon

I Roskildes eftertragtede Musiconkvarter ligger dette raffinerede rækkehus med lejlighedsstatus fra 2023, hvor en perlerække af lækre detaljer og gedigne kvalitetsmaterialer bliver kombineret med en fremragende beliggenhed. Æstetikken er stringent og stilren fra yderst til inderst, og mens haven er både solrig og skøn, gælder det for hele området, at der hersker en helt særlig atmosfære.

Udefra præsenterer ejendommen sig med en elegant, sort facade, og i skærende kontrast hertil opleves i hjemmets opholdsrum en imponerende stemning med masser af store lysindfald. Det flotte køkken, de brede egeplanker på gulvet og vinkleskabet fra Le Chai er alt sammen med til at understrege den høje kvalitet.

Rumfordelingen er yderst velkomponeret. Foruden det nævnte opholdsrum er boligen indrettet med to regulære værelser, der hver har tilknyttet et badeværelse. Integrerede skabsløsninger i det oplagte soveværelse og i gangen er praktisk, og det er endvidere muligt at etablere flere værelser, såfremt der er behov for det.

I har eksklusiv brugsret til en terrasse og en have. Terrassen er et behageligt sted at slå sig ned på de allervarmeste dage, og haven bliver i kraft af placeringen ved opholdsrummet en helt central del af oplevelsen i hele den lune sæson.

Musicon er et af Roskildes helt specielle kvarterer, hvor kreativitet, bæredygtighed og innovation er i højsædet. Bydelen emmer af liv med sine farverige kunstværker på mure og gavle, og arkitekturen er også helt sin egen. Lokalområdet kendetegnes ved masser af kunst og kultur, men også alt det, I får brug for i hverdagen, har I lige ved hånden.

Endelig skal det fremhæves, at der er et stærkt fællesskab blandt beboerne, så venskaber og søde naboer er aldrig langt 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: Optakten 50, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 22-X0002612
Ejerudgift/md.: kr. 4.752

Dato: 23.6.2025



Adresse: Optakten 50, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 22-X0002612
Ejerudgift/md.: kr. 4.752

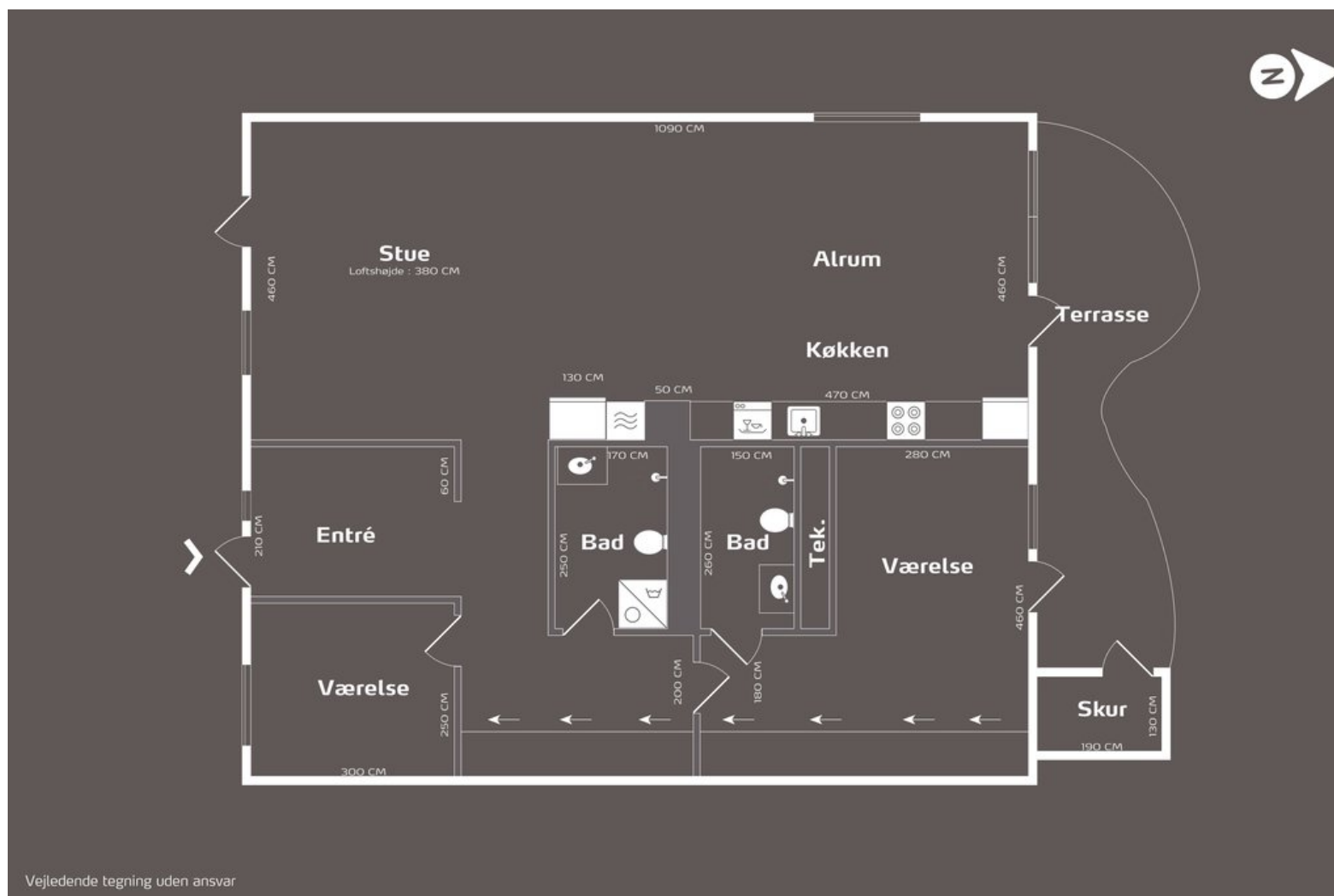
Dato: 23.6.2025



Adresse: Optakten 50, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 22-X0002612
Ejerudgift/md.: kr. 4.752

Dato: 23.6.2025



Adresse: Optakten 50, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 22-X0002612
Ejerudgift/md.: kr. 4.752

Dato: 23.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 183 Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 100582867
Ejerl.nr. 26
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.395.000,00
Grundværdi: 1.500.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.316.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.200.000,00

* 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: Ovn mærke: Siemens
type: Vin køleskab mærke: Le Chai
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 124 m²
Heraf tinglyst boligareal: 124 m²
BBR-boligareal: 124 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 124/5468
Adm. fordelingstal: 124/5468
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.6.1991 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Vedr 1BQ
17.12.1999 Påtegning på dekl. lyst 30.9.1993 nr. 42503 Vedr. 12 k, 12 el -
3.3.2010 Medlemspligt til grundejerforening
19.3.2010 Underskrevne ejer af matr.nr. 12 bs Vestermarken, Roskilde Jorder, pålægger herved ejendommen følgende deklaration, der vil være at tinglyse på ejendommen som bindende for nuværende og fremtidige ejere samt ejere af parceller, der udstykkes fra ejendommen.
19.3.2010 N/A
8.1.2015 Medlemspligt til grundejerforening
8.1.2015 Medlemspligt til grundejerforening
15.9.2015 Dok om kollektiv varmeforsyning
10.2.2017 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN MUSICON
1.2.2019 Misligholdelse
1.2.2019 Byggepligt og forbud mod videresalg
21.6.2022 § 8 Jordforurening
8.7.2022 DEKLARATION OM BYGGERET OG FORHÅNDSRELAKSATION
18.10.2022 Fuldstændig fravigelse fra normalvedtægten
19.3.2024 Jordforureningstilladelse
19.3.2024 § 8 Jordforurening
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

fælleshus og gæstebolig.

Adresse: Optakten 50, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 22-X0002612
Ejerudgift/md.: kr. 4.752

Dato: 23.6.2025

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.: 9.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Anslået ud fra sælgers nuværende aconto

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt jfr. dog særlige regler i ejerforeningens vedtægter §23, herunder skal der gives meddelelse til administrator inden lejemålets ikrafttræden.

Husdyr: Husdyr er tilladt jfr. dog særlige regler i ejerforeningens vedtægter §23.9

Jordforurening registreret

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang.

Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Ejendommen er dækket af en byggeskadeforsikring

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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 ligeledes anslået. 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Optakten 50, 4000 Roskilde Kontantpris: kr. 5.395.000		Sagsnr.: 22-X0002612 Ejerudgift/md.: kr. 4.752		Dato: 23.6.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.011,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.395.000,00
Grundskyld	kr.	8.880,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	1.660,00
Rottebekæmpelse	kr.	97,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	34.250,00
Fællesudgifter	kr.	26.040,00	I alt	kr.	5.430.910,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	57.028,72			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.459 md./ 353.513 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.652 md./ 283.828 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: 23.6.2025. 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: Optakten 50, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 22-X0002612
 Ejerudgift/md.: kr. 4.752

Dato: 23.6.2025

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.760.000,00	1.782.681,57	1.784.089,89	DKK	3,31	67.671,19	27,75	3.24			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.