

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: Tønsbergvej 120, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: MAK-0000696
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 24.5.2024



Beskrivelse:

Velkommen til bofællesskabet Åhusene i skønne Trekroner. Bofællesskabet ligger for enden af en blind vej, lige ud til grønne arealer, med åløb, kvægg og skøn natur. Boligen fremstår utrolig indbydende og lys med en god og meget fleksibel planløsning - Alle vægge (ej badeværelset) kan flyttes. Der er gulvvarme i hele underetagen og flotte store glaspartier både oppe og nede. Som noget helt unikt, har huset toilet på begge etager, og der er prioriteret opbevaringsplads, hvor der er muligheder herfor. Udover selve boligarealer på 112 m², får I rigtig 2 rigtig gode disponible rum på førstesalen som i dag er indrettet til børneværelser (ej godkendt som beboelse)

Her i Åhusene kan drømmen om en anderledes og mere social boform komme til live, idet der er fællesspisning flere gange om ugen i det store fælleshus, hvor der både er køkken og legerum, som man i øvrigt er velkommen til at benytte til andre lejligheder. Derudover er der høns, trampolin, flere laug/fællesskaber, fodboldbane og hyggelige traditioner som fastelavn, Sankt Hans m.m. der fejres i bofællesskabet. Børnene har altid en legekammerat i nærheden og god plads til at boltre sig på.

Beliggenhed: Den trendy bydel Trekroner, byder på alt hvad hjertet begærer og alt hvad der er brug for i dagligdagens praktik. Trekroner er udbygget i løbet af de seneste 20 år, og her er kodeord som økologi og social tænkning i centrum. Bydelen har spændende butikker og lækre spisesteder, ligesom I finder den skønneste natur med store arealer lagt ud til rekreative områder med cykel, løbe og ridestier, søer og rigt dyreliv. Her er rigtig gode institutioner og bydelen byder på hele 3 gode skoler, heraf en med Rudolf Steiner principper. Et af Roskildes bedste gymnasier ligger i cykelafstand, og Universitetscentret RUC er få skridt væk. Der er gode indkøbsmuligheder med et flot udvalg af lækre dagligvarer, og Trekroner station har regelmæssige afgangsbåde mod og væk fra København. Motorvejen når I på 3 minutter, så her befinder I jer logistisk rigtig godt, midt på Sjælland.

Kontaktoplysninger: Få en fremvisning af dem som kender boligen bedst - nemlig ejerne selv. Kontakt Soo på tlf. 40188991 for flere detaljer og fremvisning. Evt. faglige/økonomiske spørgsmål kan rettes til ejendomsmægler Maiken Kierkegaard på tlf. 53802299

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: Maiken Kierkegaard

Adresse: Tønsbergvej 120, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: MAK-0000696
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 24.5.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 34em Himmelev By, Himmelev
BFE-nr.: 9871016
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat Fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.513.000,00
Grundværdi: 1.908.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.610.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.526.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	105 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	73 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	39 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.2.2005 Dok vedr. depotrummet m.m. prioritet forud for servitutter og pantegæld
11.5.2005 Vedtægter for Ejerforeningen Åhusene tillige lyst pantstiftende.
30.11.2007 Dok vedr. kollektiv varmforsyning mv
Kommune rammeplan: Roskilde Kommuneplan 2019
Lokalplan: 294 Tønsbergvej øst

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Åhusene
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 30.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Induktions plader mærke: Siemens

type: Indbygningsovn mærke: Scholtés

type: Køle/Frys mærke: Scholtés

type: Emhætte mærke: Miele

type: Opvaskemaskine mærke:

Vaskemaskine & Tørretumbler medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

ROBINHUS MAIKEN KIERKEGAARD

v/ Maiken Kierkegaard

Ibsgården 36

4000 Roskilde

maiken.kierkegaard@robinhus.dk

<https://www.facebook.com/RobinHusMaikenKierkegaardRoskilde/>

Tlf. 53602299

<https://www.robinhus.dk/maeglere/mak2/>



Adresse: Tønsbergvej 120, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: MAK-0000696
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 24.5.2024



ROBINHUS MAIKEN KIERKEGAARD

v/ Maiken Kierkegaard

Ibsgården 36

4000 Roskilde

maiken.kierkegaard@robinhus.dk

<https://www.facebook.com/RobinHusMaikenKierkegaardRoskilde/>

Tlf. 53602299

<https://www.robinhus.dk/maeglere/mak2/>



Adresse: Tønsbergvej 120, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: MAK-0000696
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 24.5.2024



Adresse: Tønsbergvej 120, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: MAK-0000696
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 24.5.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring (Via forening)

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.497,00 Forbrug: 8,38 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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, rødt hus

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

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 i 2024.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Tønsbergvej 120, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: MAK-0000696
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 24.5.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.413,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000,00
Grundskyld	kr. 11.295,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	7.000,00
Forening inkl. forsikring og renovation	kr. 21.540,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	30.050,00
Skadedyrsbækæmpelse	kr. 32,28	I alt	kr.	4.732.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 51.280,32	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.		

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.700 md./ 344.402 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.569 md./ 270.827 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 2.5.2024. 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:** Standardfinansieringen kan ikke opnås da sikkerhed til foreningen skal respekteres.

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/landingside>

Adresse: Tønsbergvej 120, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: MAK-0000696
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 24.5.2024

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	3.119.141,76	3.131.691,01	2.996.715,13	DKK	0,05	142.377,56	27,25	7.1				