



Indfaldet 33 th, 4000 Roskilde  
Sagsnr.: 40205062

## Bofællesskab i Roskildes kreative bydel

Kontantpris	4.195.000
Udbetaling	210.000
Ejerudgifter/mdr.	4.184
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.	23.095/18.506
Bolig	105
Rum/vær.	4/4
Opført/ombygget	2023
Energimærke	

## 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: Indfaldet 33 th, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 40205062  
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 04-03-2025



### Beskrivelse:

Velkommen til Indfaldet 33, TH i Roskilde – en helt særlig mulighed for at blive en del af det varme, inkluderende og bæredygtige bofællesskab, Rullestenen med i alt 47 boliger, hvor både børn og voksne nyder godt af nærvær, fællesskab og hjerterum.

Denne moderne ejerlejlighed er fordelt over to plan og rummer 105 m<sup>2</sup>, hvilket skaber en funktionel og lys bolig, hvor du straks vil føle dig hjemme. Ejendommen er opført i 2023, og de moderne rammer er designet til at understøtte den helt særlige livsstil, som Rullestenen tilbyder.

At bo i Rullestenen er som at træde ind i en hverdag fyldt med fællesskab og tryghed. Her er der plads til både privatliv og sociale oplevelser. Bofællesskabet byder på økologisk fællesspisning fire gange om ugen, hvor beboerne mødes i det indbydende fælleshus eller nyder maden under åben himmel i den hyggelige gård. Her griner børnene i sandkassen, mens de voksne nyder en kop kaffe og gode samtaler.

Fælleshuset er hjertet i Rullestenen. Fælleshusets 510 kvm rummer spisesal og et stort industrikøkken med rig mulighed for at lave og nyde maden sammen. Store og mindre opholdsrum kan bruges til alt fra hjemmebiograf, kreative projekter og rolige stunder til leg, fest og sociale arrangementer for børn og voksne. De fem gæsteværelser kan lejes til ovennævnte gæster. Her er også et vaskeri, værksted, træningsrum og kontorpladser, der skaber fleksibilitet i hverdagen – uanset om du arbejder hjemmefra eller blot har brug for lidt alenetid.

Børnene vokser op med legekammerater lige uden for døren, og de voksne har altid en nabo, der er klar med et smil eller en hjælpende hånd. Det er netop denne følelse af nærhed og fællesskab, der gør Rullestenen til noget ganske særligt.

Musicon, hvor boligen ligger, er Roskildes kreative bydel – et levende og inspirerende område, hvor kultur, musik og iværksætteri går hånd i hånd. Her finder du hyggelige caféer, kunstinstallationer og små butikker med unikke fund. Området summer af liv og tilbyder aktiviteter for alle aldre, fra koncerter på RAGNAROCK til kreative værksteder og urbane legepladser.

Med sin centrale placering er du kun en kort cykeltur fra Roskildes centrum, og København er kun 25 minutter væk. Men du vil hurtigt opdage, at Musicon har alt, hvad hjertet kan begære, lige uden for døren.

Boligen på Indfaldet 33, TH er ikke blot en bolig – det er en invitation til en livsstil, hvor du bliver en del af et fællesskab med hjerte og sjæl.



Når du køber en bolig gennem EDC, har du mulighed for at få en gratis flytteforsikring. Ønsker du denne, skal du sende en mail med "Ja tak" til [flytteforsikring@gjensidige.dk](mailto:flytteforsikring@gjensidige.dk)

---

**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.

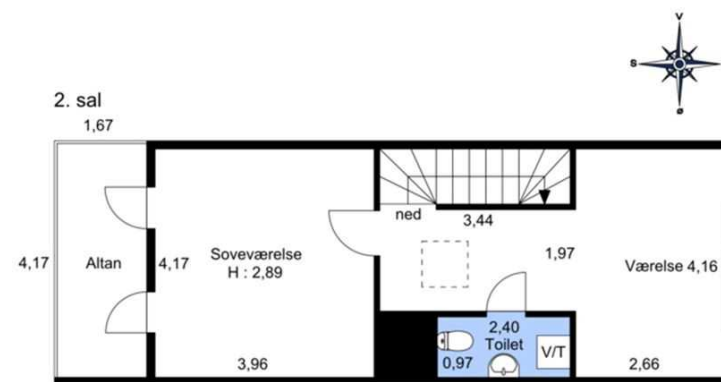
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen

Adresse: Indfaldet 33 th, 4000 Roskilde  
Kontantpris 4.195.000

Sagsnr.: 40205062

Ejerudgift/md.: 4.184

Dato: 04-03-2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Indfaldet 33 th, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.195.000Sagsnr.: 40205062  
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 04-03-2025

Ejendomsdata :**Ejendommen**Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Roskilde  
Matr.nr.: 11av Vestermarken, Roskilde Jorder m.fl.  
BFE-nr.: 5308443  
Ejerl. nr.: 45  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles vej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2023**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.768.000  
Grundværdi: 1.899.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.014.400  
Grundlag for grundskyld: 1.519.200\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer \***Tinglyst areal: 107 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 107 m<sup>2</sup>  
BBR-Boligareal: 105 m<sup>2</sup>**Ejerforeningsforhold**Fællesudg fordeles efter: tinglyste fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 105/4467  
Adm. fordelingstal: 105,00/4.467,00  
Sikkerhed til e/f: 50.000  
I form af: Tinglyste vedtægterForhøjelse af sikkerhed: 0  
I form af: IngenServitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** NejVarmeplan: Forbud mod el iht. ejendomsdatarapporten  
Varmeplan: Fors Varme Roskilde A/S  
Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2019  
Lokalplan: 540 Ramme- og lokalplan for Musicon (delvist afløst af 546, 565 og 663)

Drikkevandsinteresser: Beliggende inden for område med drikkevandsinteresser

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

fælles vaskeri (pris pr. måned er kr. 50,00 for vaskeri og kr. 50,00 for tørretumbler uanset forbrug), fælleshus (inkl. vaskeri, spisesal, multistue, fælles kontor, værlsted, trænings/musikrum og 5 gæsteværelser)

Tilbehør:

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

emhætte (thermex), induktions kogeplader (electrolux), indbygningsovn (electrolux), køle/fryseksab (electrolux), opvaskemaskine (electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Indfaldet 33 th, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 40205062  
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 04-03-2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.805

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der er gulvvarme på 1. salen (svarende til lejlighedens nederste etage)

#### 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:

Husdyr: Tilladt

Udlejning: Tilladt - der henvises til vedtægternes §26.1

#### **Om foreløbigt beregnet boligskat**

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger.

Idet denne ejendom endnu ikke er selvstændigt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling oplyst i henhold til de, af Vurderingsstyrelsen, fastsatte, foreløbige værdier for ejendommen Indfaldet 19. Ejendomsværdiskat og ejendomsskat i den oplyste ejerudgift er beregnet på baggrund af disse foreløbige beskatningsgrundlag.

Når der senere modtages en endelig vurdering, kan der ske tilbagebetaling/efterregulering af ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat for årene, hvor ejendommen er foreløbigt beskattet. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingen oplyste værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse 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.

Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

#### **Byzone:**

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

#### **Jordforurening:**

Køber er gjort bekendt med, at hele ejendommen er registreret som forurenede på vidensniveau 2, og muligt forurenede på vidensniveau 1. Roskilde Kommune har den 26-09-2023 meddelt, at vilkårene i en § 8 tilladelse til indretning af boliger og fælleshus på ejendommen.

#### **Arbejdsdage:**

Jf. besvaret ejerlejlighedsskema afholdes der arbejdsdage, når ejerforeningen (bestyrelsen) finder det nødvendigt.

Adresse: Indfaldet 33 th, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 40205062  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 04-03-2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 15.373,00	Kontantpris
Grundskyld:	kr. 11.242,08	kr. 4.195.000,00
Fællesudgifter:	kr. 23.505,72	Tinglysningsafgift af skødet
Rottebekæmpelsesgebyr:	kr. 89,78	kr. 27.050,00
	kr.	Notering af ejerskifte i E/F
	kr.	kr. 2.100,00
	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	I alt
	kr.	kr. 4.224.150,00
	kr.	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne
Ejerudgift i alt 1.år:	50.210,58	rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
		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: 210.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 23.095 md./ 277.137 år. Netto **ex** ejerudgift: 18.506 md./ 222.067 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: 04-03-2025. 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: 01/07-01/01 **Forbehold:** Ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerhed til ejerforeningen med kr. 50.000,00.

**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>

Adresse: Indfaldet 33 th, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 40205062  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 04-03-2025

**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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark A/S OA	Obligation	2.136.661	2.136.661	2.165.455	DKK	5,000 /	25.110,63	0	-100,0	0,00		Nej	0,00



# Vi ved, bolighandel er en stor ting

Vi ved, at det er en stor beslutning at handle bolig - ikke mindst økonomisk. Ofte er boligen den største investering, vi har, og det er vigtigt at blive ført trygt igennem handlen. Derfor gør vi altid vores bedste for at give dig en god og professionel bolighandel.

## 50 års erfaring med boligrådgivning

EDC er Danmarks største mæglerkæde, og vi har hjulpet danskerne godt videre i mere end 50 år. Det er vi stolte af, og det vil vi gerne bevare. Derfor gør vi os umage hver dag - og det bliver vi ved med. For erfaring giver ro i maven og tryghed i bolighandlen.

## Ring og chat hver dag fra 8-22

Har du spørgsmål, kan du ringe eller chatte med os hver dag fra 8-22 - også i weekenden. Så kan du nemt f.eks. bestille et Salgstjek eller booke en fremvisning. For os handler det nemlig om at være der, når det passer dig.

## Skal du sælge?

Overvejer du at sælge din bolig, hjælper vi dig gerne med det. Vi er dagligt i kontakt med mange seriøse købere på boligjagt, der er klar til at handle. Derudover kan vi rådgive dig i forhandlingen, gennemgå de relevante dokumenter og meget mere.

## Ring eller chat med os hver dag mellem 8-22

Bestil en  
fremvisning  
allerede i dag

46 30 50 40  
402@edc.dk



**Poul Erik Bech**

Ejendomsmæglere, valuarer MDE  
EDC Poul Erik Bech A/S  
Støden 9 - 4000 Roskilde  
Tlf: 46305040 - CVR 42367761  
Mail: 402@edc.dk