

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: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

Dato: 12.10.2023



Beskrivelse:

Et bofællesskab, som producerer mere strøm, end det bruger...

Det siges, at der ikke er noget, som er gratis her i livet. Men det er til debat. Monterer man solceller på taget, graver slanger ned til jordvarmen og tilslutter en solfanger, så får man stort set gratis el og varme i huset. Sådan er det i rækkehuset på Toppen 225. Huset er en del af det klimavenlige bofællesskab Svalin, hvor alle huse producerer mere energi, end de bruger. Og når solen smiler og skinner, kan man også fylde gratis strøm på elbilen via husets egen el-ladestander. Ja, Toppen 225 er en af fremtidens boliger, der både passer på miljøet og pengene.

Svalin blev bygget i 2013, og var fra begyndelsen et engageret fællesskabsprojekt. Det består af 20 huse, og her bor mange børnefamilier, men også modne ældre. Med 123 m² er Toppen 225 en attraktiv bolig for børnefamilier, par og enlige. Her er fællesspisning, brunch, fredagsbar, fastelavn, bi- og hønseklub, fællesmøder og skumfiduser over bål ved shelteret i baghaven. Her er det fællesskab, man selv vælger, og i privaten er man privat. Der er højt til loftet og god økonomi, fordi 20 familier deler fællesudgifter og sammen har et fælleshus med gæsteværelser, værksted, redskabsskur og vaskerum. For børn og glade sjæle er der både trampolin, gynger, bordtennis, hængekøjer og fælles legerum.

Med sin placering i Trekroner er huset tæt på stort set alt. Trekroner Station og Bycenter er kun en cykeltur på 5 minutter. Skolen kan nås på under 10 minutter, og daginstitutionerne ligger nærmest i baghaven. Trekroner er en nyere, attraktiv og aktiv bydel. I bycenteret er der dagligvarebutikker og caféliv, og man kan gå til frisøren, lægen eller apoteket. Bydelen byder også på mange muligheder for at dyrke sport og kultur, både ude og inde. Yoga, løb, tegning eller teater, der er noget for alle. Tæt på ligger Roskilde, som på mange måder er en by, der ønsker at skille sig ud fra det traditionelle. Måske derfor er den på UNESCO's Verdensarvsliste. For hvor mange andre byer i verden end Roskilde har et vikingskibsmuseum? Eller Ragnarock, museet med fokus på musik og ungdomskultur? Nej, vel?

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.

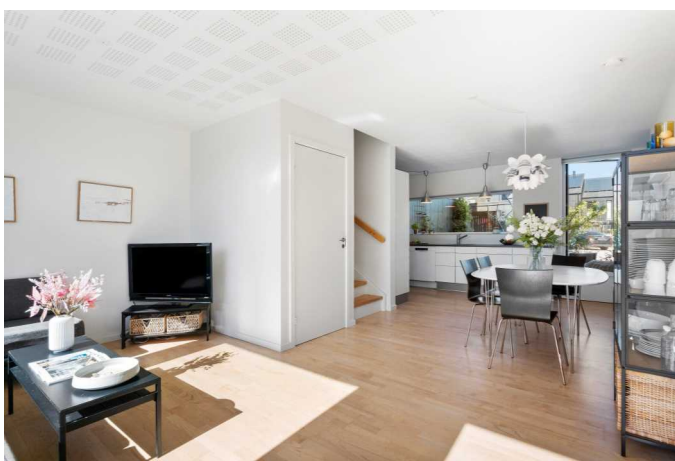
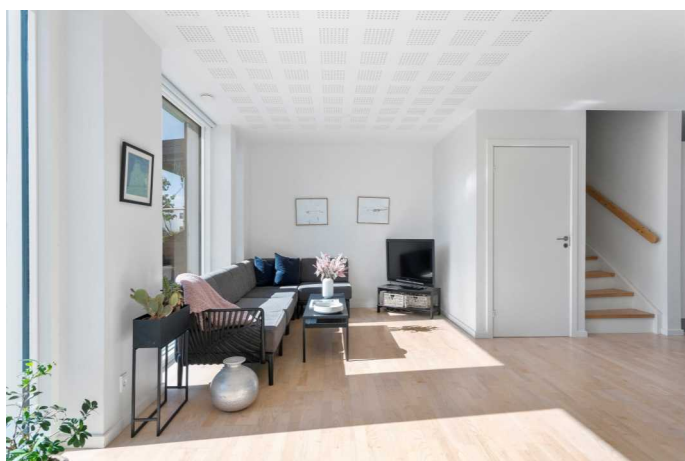
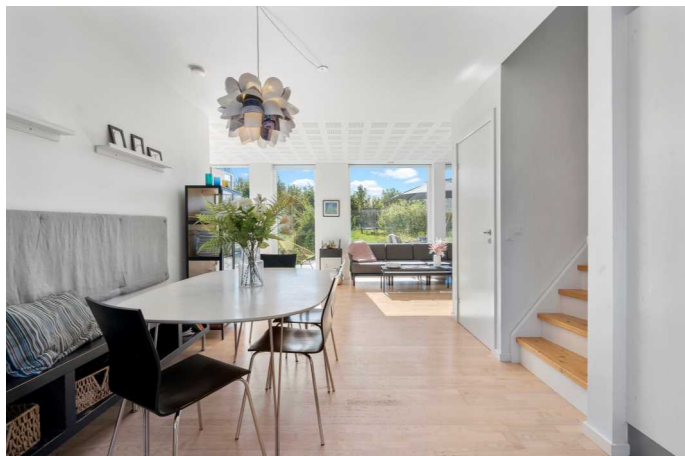
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Elliot Winther

Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

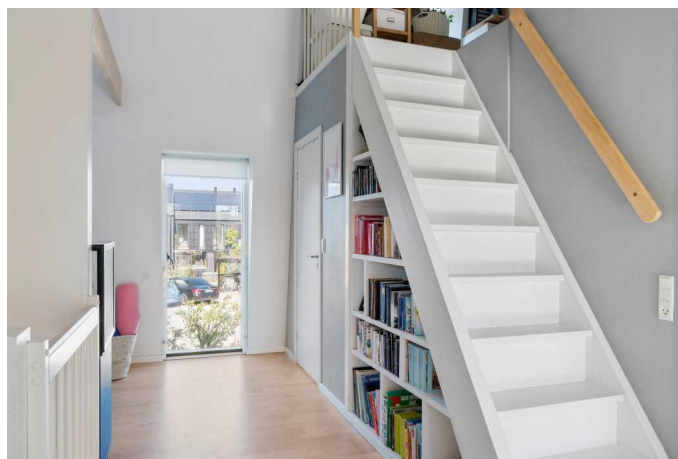
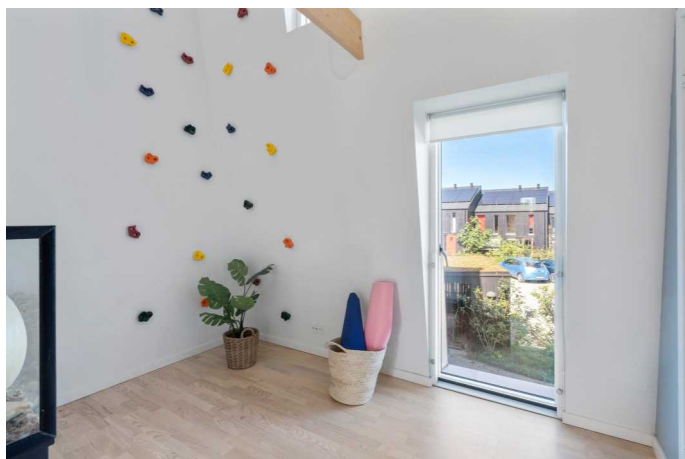
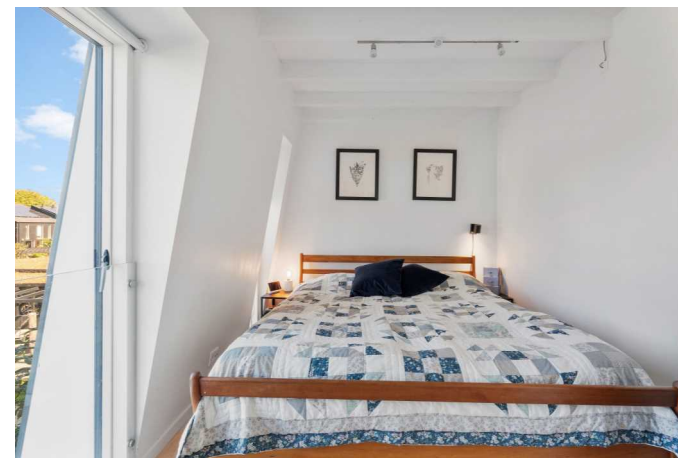
Dato: 12.10.2023



Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

Dato: 12.10.2023



Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

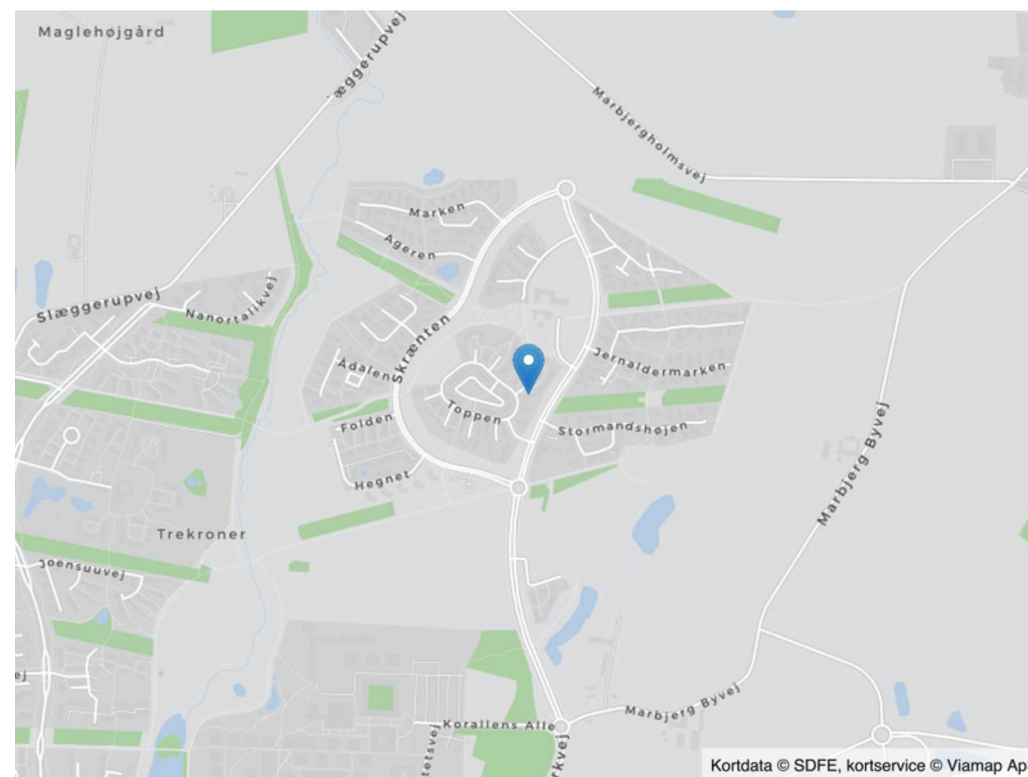
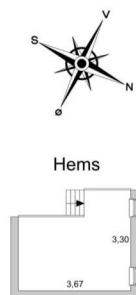
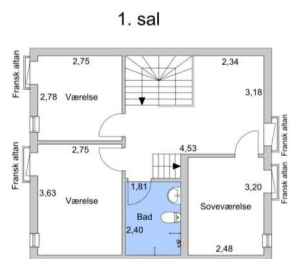
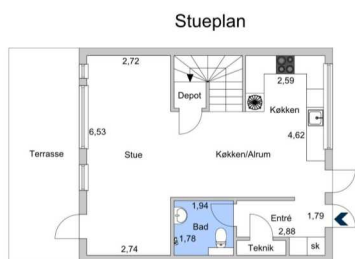
Dato: 12.10.2023



Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

Dato: 12.10.2023



Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

Dato: 12.10.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Ejendomsvurdering
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	123 gh St. Hede, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	100056376
Ejerl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	2013

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2020
Offentlig ejendomsværdi:	2.200.000 kr.
Heraf grundværdi:	445.100 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.732.500 kr.
Grundlag for ejendomsskat:	445.100 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst	0 m ²
BBR-boligareal:	123 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	/
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	50.000 kr.
I form af:	Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende byrder på ejendommen pr: 25.08.2023
Nr. 1 lyst d. 06.11.1992 om varmforsyning/kollektiv varmforsyning
Nr. 2 lyst d. 04.07.2006 Dekl. ang. tilslutningspligt til fælles regnvandsanlæg
Nr. 3 lyst d. 18.09.2006 Vedtægter for Grundejerforeningen Trekroner Øst Anm. serv.
Nr. 4 lyst d. 04.04.2013 Filnavn: ce1eddb5-5d42-4190-b9e7-cdbbe4f8a9e0

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af nedenstående kommuneplan:
https://dokument.plandata.dk/11_9631966_1593081168684.pdf
https://dokument.plandata.dk/70_3154117_1463567427396.pdf
https://dokument.plandata.dk/70_1470887_DRAFT_1339141267786.pdf
https://dokument.plandata.dk/70_9579744_1556529133628.pdf
https://dokument.plandata.dk/70_11248832_1683099839536.pdf

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af nedenstående lokalplan:
https://dokument.plandata.dk/20_1025690_APPROVED_1175589486952.pdf

Varmeforsyning:

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et forsyningsområde med individuel fjernvarme af FORS Varme Roskilde A/S.

Byggeskadeforsikring

Grundvand- Følsomme indvindingsområder

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er brugsret til anpartsforeningens fællesfaciliteter.

Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

Dato: 12.10.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring via Bofællesskabet
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.300 Forbrug: 1.804,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves af Bofællesskabet Aconto kr. 480 pr. md. for varme og kr. 600 pr. måned for aconto vand. Sælger oplyser at deres varmeforbrug i 2022 var på kr. 3.377,15.

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

Dato: 12.10.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	11.435	Kontantpris/udbetaling	4.865.000
Ejendomsværdiskat	15.939	Halv ejerskifteforsikringspræmie	12.500
Renovation	2.373	Tinglysningsafgift af skødet	31.050
Grundejerforening	2.400	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	13.500
Bofællesskab	27.600	I alt	4.922.050
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	
Ejerudgift i alt 1 år	59.747		

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/nettoydelser 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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.460 md./ 353.517 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.427 md./ 281.124 år v/25,20%
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: 12.10.2023

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

Dato: 12.10.2023

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:

Der henvises til foreningens seneste årsregnskab.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ideel anpart

Køber gøres opmærksom på:

At der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anpart.
Beløb for ejendomsværdi og grundværdi vedrører hele ejendommen.
Boligarealet vedrører det areal, hvortil brugsretten er knyttet.

Om nyt boligkattesystem

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 4.549.000.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 1.493.000.

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til anpartsforeningen.

Adresse: Toppen 225, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.865.000

Sagsnr.: IEN13057
Ejerudgift/md.: 4.979

Dato: 12.10.2023
