



Salgsopstilling

Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023



Beskrivelse:

SPÆNDENDE BOFÆLLESSKAB I ROSKILDES PRISBELØNNEDE BYDEL

KVARTERET:

Musicon er en ny bydel centralt i Roskilde, skabt efter at kommunen i 2003 købte en nedlagt betonfabrik og plantede de første visioner for en bydel. En bydel hvor bæredygtighed og fokus på genbrug af ressourcer spiller en central rolle. Hvor der er plads til alsidighed og kreativitet, både i boformer og hverdag. Her finder I både ejer- og lejeboliger og naboer i alle aldre. Danmarks Rockmuseum "Ragnarock", Roskilde Festivals Højskole, skaterbane, mikrobryggeri, livemusik, restauranter m.m. Her er ingen kædeforretninger eller flag-ship-stores, men unikke forretninger med vægt på kreativitet og skabertrang.

En bydel der tiltrækker flere og flere, både lokale og "udefra" som skaber en smittende nybyggermentalitet og -energi. Læs evt. mere om området på Roskilde Kommunes hjemmeside: musicon.dk/da-dk/forside/

Læs mere om byggeriet og hele det miljø, som I her kan blive en del af: rullestenen-roskilde.dk

Se mere om boligen på næste side

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: Thomas Nielsen



Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023

JENDOMMEN:

Boligen er en del af nu 47 boliger med et stort fælleshus som omdrejningspunkt for fællesskabet. I kan her i sidste etape erhverve et af de eneste rækkehuse i bebyggelsen, selv om boligen har status som ejerlejlighed, I får nemlig alle 3 etager for jer selv. Denne bolig er også en af de største med sine 128 kvm. med fleksibel indretningsmulighed på 1. og 2. sal, så boligen kan tilpasses med det antal værelser, som I har brug for. Boligen er opført af MT Højgaard - og deres materialebeskrivelse går forud for det i salgsoptillingen oplyste ved uoverensstemmelser.

Stueplanet er indrettet med entre med garderobeplads, badeværelse med brus og vaskefaciliteter samt et stort køkken/alrum med udgang til terrasse. Netop i denne bolig er der tilført et større køkken, med mere bord- og skabsplads så det matcher en børnefamilie. På både 1. og 2. sal får I et blankt lærred med trægulv, så I kan derfor selv sætte vægge, som I måtte ønske. 1. sal har et ekstra badeværelse og er oplagt at bruge som stue, mens der foreligger forslag til tre værelser på 2. sal. To af disse vil have mulighed for udgang til tagterrasse.

Projektet er udarbejdet i samarbejde med EcoVillage og er Svanemærket, som betyder, at det har levet op til skrappe krav i hele byggeriets livscyklus og er bl.a. kendetegnet ved et fremadrettet lavt energiforbrug og godt indeklima. Hele byggeriet har papiruldisisolering som har et meget lavt CO2 aftryk. Der er skærpede krav til miljø- og sundhedsskadelige stoffer i byggeriet og til bæredygtigt certificeret træ. Så det er ikke bare en ny og lækker bolig I kan få, I kan også købe med god samvittighed.

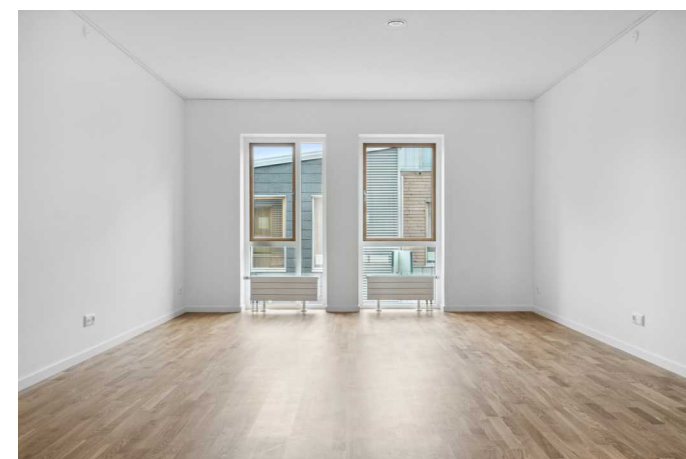
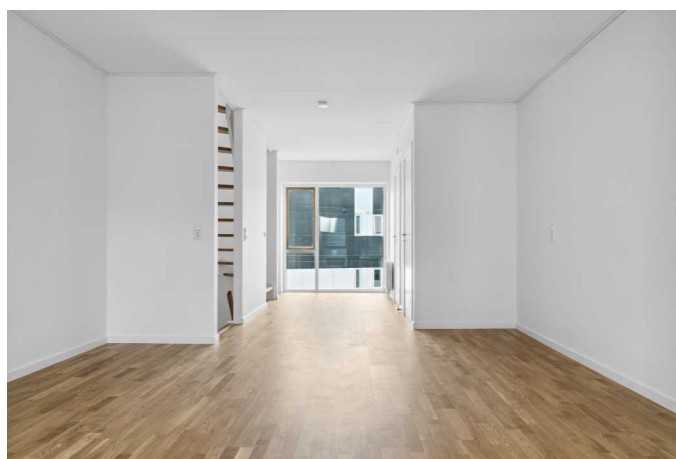
Til ejerforeningen hører tillige et 500 kvm. stort fælleshus med storkøkken, tilbud om fællesspisning i hverdagene og mulighed for lokaleleje for beboere. Bofællesskabet er i sin spæde opstart, så I kan fortsat få indflydelse og være med til at forme jeres fremtidige nærmiljø. Målet er et fællesskab tilpasset den enkelte, med mere tid til egen familie men også til de mennesker, som man bor ved siden af. I byggeriet er der tænkt på forskellige behov og aldersgrupper - med privatliv både i boligerne og uderum, men også med fællesområder som indbyder til aktiviteter for både store og små. EcoVillage bistår med at skabe rammerne, som eks. hygiejnekursus, brug af storkøkken og madplaner, mens det er beboernes ambitioner om fællesskab og bæredygtighed som skal definere fremtiden her.



Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023



1. sal

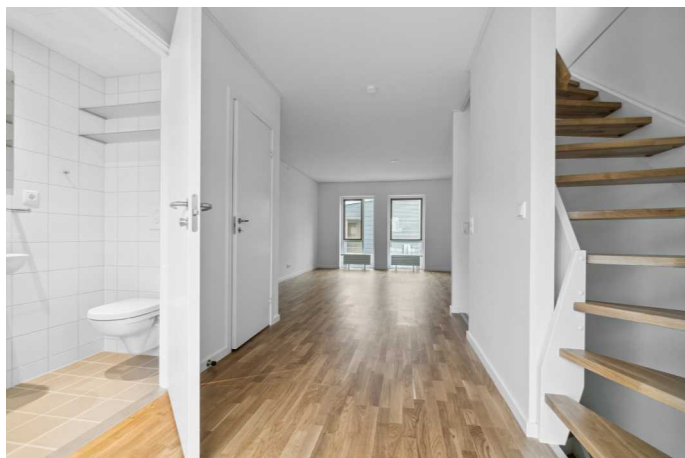
1. sal



Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023



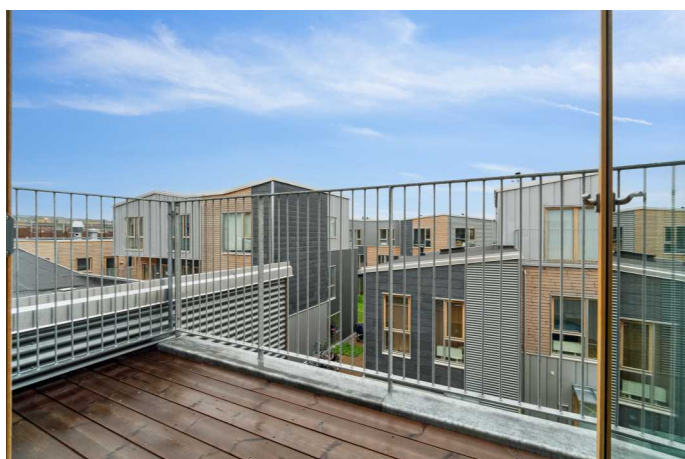
1. sal



2. sal



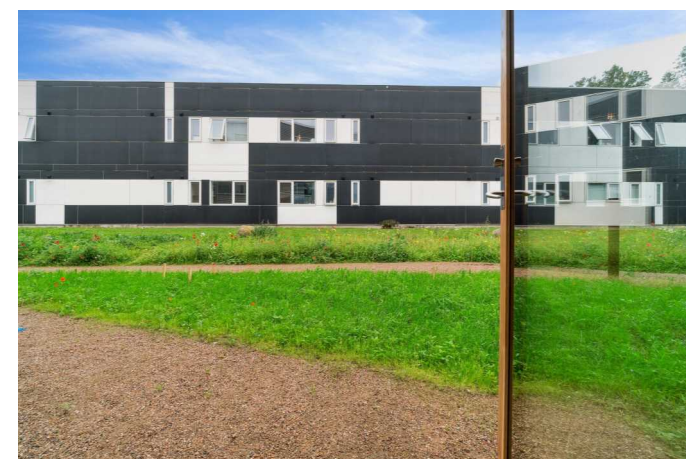
2. sal



Altan 2. sal



Forside



Bagside



Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

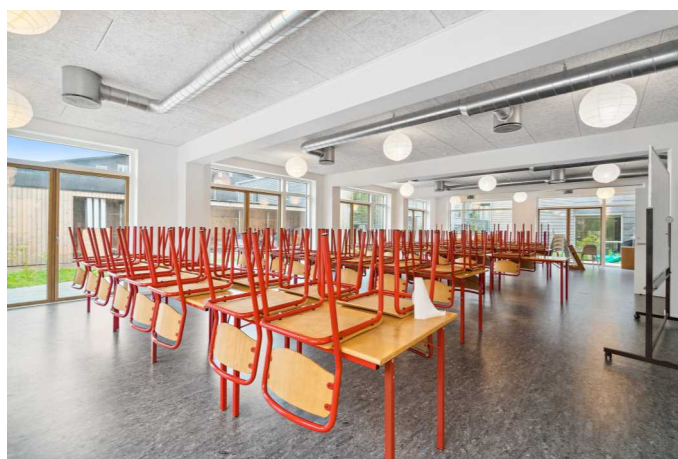
Dato: 16.10.2023



Fælleshus



Fælleshus



Fælleshus



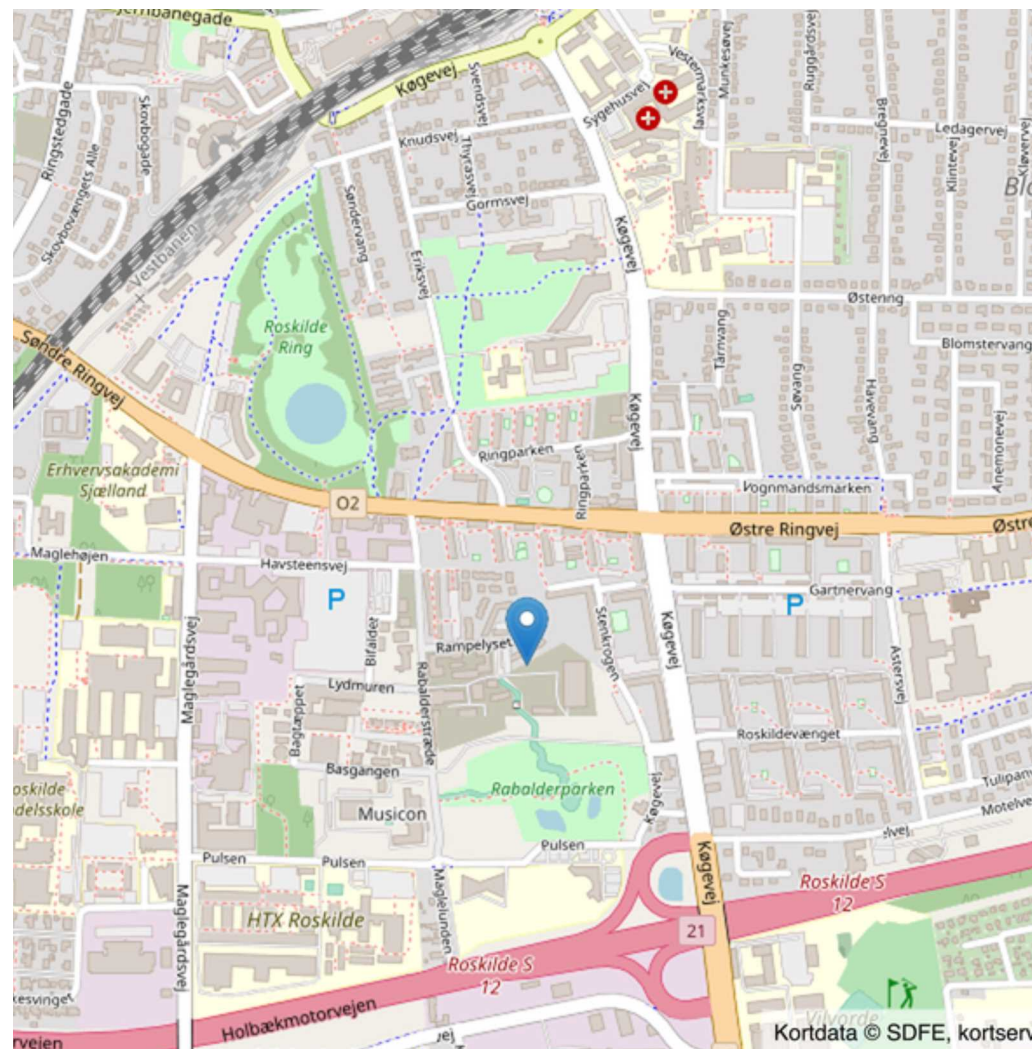
Fælleshus



Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023





Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR-Meddelelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

Arealer*

Tinglyst areal:	128 m ²
heraf boligareal:	128 m ²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	128 m ²
Øvrige arealer:	11 m ²
- Andel af fællesbolig:	11 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	128/4467
Adm. fordelingstal:	128/4467
Nyoprettelse af sikkerhed til	50.000
I form af:	

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for ejendomsskat:	

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til købsaftalen herom.

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: 01.10.2023

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 01.10.2023

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se tingbogsattest

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der henvises til købsaftalen herom.



Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Anslået da ejendommen er under opførelse.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.760

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da ejendommen ikke er opført endnu.

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Da sælgers seneste årsopgørelse ikke foreligger pt. Er varmeudgiften anslået ud fra aktuel acantobetaling oplyst fra administrator.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5



Adresse: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023

Ejerudgift 1. år:

Rottebekæmpelse - ANSLÅET
Ejendomsskat - ANSLÅET
Fællesudgifter - ANSLÅET
Ejendomsværdiskat - ANSLÅET

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
50	Kontantpris/udbetaling	4.399.000
4.515	Tinglysningsafgift af skødet	28.250
28.655	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	1.500
25.134	I alt	4.428.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

58.354

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/nettoydelelse 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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.791 md./ 321.489 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.305 md./ 255.658 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: 06.10.2023

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

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: Indfaldet 85, 4000 Roskilde
Kontantpris: 4.399.000

Sagsnr.: TN-23255
Ejerudgift/md.: 4.863

Dato: 16.10.2023

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Standardfinansieringen:

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

Lettere forurening:

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.

Boligbeskatning:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. 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, fremadrettet 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 år, 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 www.vurderingsportalen.dk.
<<http://www.vurderingsportalen.dk/>>

Bemærk, at oplysningerne i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg:

Køber gøres opmærksom på, at salgsoptillingens oplysninger om arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anslåede, idet ejertilstanden ikke er opført på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende salgsoptilling. Det betyder, at oplysningerne senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom fra egen rådgiver.

Aflevering og indflytning:

Aflevering og indflytning sker som angivet i købsaftalen

Oplysning til køber om forurening i byzone:

Ejendommen er kortlagt som forurenede, delvist på Vidensniveau 1 og 2.

Visualisering af salgsoptilling:

Visualiseringen på salgsoptillingen er ikke specifik for den pågældende ejerbolig.

Adresse:

Adressen opgivet på salgsoptillingen er midlertidig. Endelig adresse følger.

Forventet tidspunkt for færdiggørelse, aflevering og indflytning:

2023

Bemærk, at oplysningerne i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg:

Køber gøres opmærksom på, at salgsoptillingens oplysninger om arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anslåede, idet ejertilstanden ikke er opført på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende salgsoptilling. Det betyder, at oplysningerne senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom fra egen rådgiver