



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: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 05.11.2024



Beskrivelse:

FREDET EJENDOM VED BREDDEN AF STORE KATTINGE SØ

Denne sjældne og fredede ejendom er beliggende i et af de mest naturskønne områder nær Roskilde, kun få minutter i bil fra byen og tæt på Boserup Skov. Ejendommen, som ligger direkte ud til Store Kattinge Sø, er omgivet af enestående natur, hvilket gør det til en sand perle for naturelskere og jer, der søger ro og enestående omgivelser.

Området:

Med sin unikke placering mellem Boserup Skov og søen er ejendommen perfekt for jer, der ønsker nem adgang til naturen. Grunden, som strækker sig over 5.613 kvm, er en naturgrund med åben skovbeplantning, der skaber en smuk og varieret atmosfære hele vejen fra Boserupvej og ned mod vandet. Trods den idylliske beliggenhed er der kun kort afstand til Roskilde by og havnen, hvilket gør det nemt at kombinere natur med byliv.

Ejendommen:

Boligen, opført i 1880, er på 118 kvm plus 17 kvm kælder. Grunden/området er fredet, hvilket betyder, at huset skal renoveres i respekt for sit nuværende udtryk. Huset er helt rå og kræver en gennemgribende renovering. Det er vigtigt at bemærke, at der ikke må foretages tilbygninger på ejendommen. På grunden findes også en stor garage på 93kvm, som åbner op for mange muligheder - måske som et værksted eller ekstra opholdsrum, der kan kompensere for det beskedne boligareal. Derudover er der også en mindre bygning tæt ved hovedhuset. Husets placering tæt ved vandkanten skaber en helt særlig atmosfære, hvor man nærmest føler, at naturen kommer helt ind i boligen. Grunden byder på en ro og skønhed, som er svær at finde andre steder.

Servitutter:

Der er tinglyst flere servitutter, som skal respekteres. Dog er ingen af disse til hinder for den daglige brug af ejendommen, og de påvirker ikke det store potentiale, der ligger i denne unikke ejendom. Skellet inkludere ikke bredden.

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: Rasmus Svendsen



Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 05.11.2024

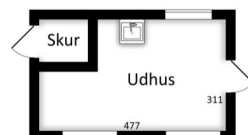
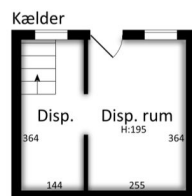
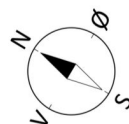




Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 05.11.2024



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 05.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	1 a Boserup, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	8995897
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1880

Arealer*

Grundareal udgør:	5.613 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	74 m ²
Kælderareal:	17 m ²
Udnyttet tagetage:	53 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Andre bygninger:	81 m ²
- heraf Garage	66 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	6.500.000 kr.
Grundværdi:	3.575.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.200.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.860.000 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.05.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 10.07.1980 - Dok om fredning
Nr. 3 lyst d. 11.07.2007 - Dok om pumpebrønd, elskab, fædsesret og vedligeholdelse mv
Nr. 4 lyst d. 09.01.2008 - Dok vedr. kloakledning m.v.
Nr. 5 lyst d. 04.10.2023 - Deklaration vedrørende pesticidfri drift

Kommuneplan, vedtaget:

Roskilde Kommuneplan 2019
Ro's Drøm - Roskilde Kommunes Planstrategi 2023-27
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011
Planstrategi 2018

Spildevandsplan:

Kloakopland - OR3.2

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 05.11.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Chubb

Særlige forhold ved forsikringen: Nuværende forsikring kan ikke overtages af køber, hvorfor køber bedes indhente forsikringstilbud.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.000 Forbrug: 27.705,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgspoststillingens 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: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsvurdering, ejendomsværdiskat mv.

Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på, at ny ejendomsvurdering endnu ikke foreligger, hvorfor både ejendomsvurderingen, ejendomsskat og ejendomsværdiskat er anslået.

Ejendomsvurderingen er anslået ud fra ejendommens kontantpris.
Grundlag for ejendomsværdiskat er anslået ud fra ejendomsværdien fratrukket 20% jf. gældende regler.
Grundværdien er anslået ud fra grundandelsberegningen jf. omregningsarket fra skatteministeriet med udgangspunkt i en dyrere enfamiliehuse beliggende i Roskilde.
Grundlag for grundskyld er anslået ud fra grundværdien fratrukket 20% jf. gældende regler.

Ejendomsskatten er anslået ud fra følgende beregning, grundværdi - 20% x grundskyldspromillen 7,4%.

Servitut nr. 2 - lyst d. 10.07.1980 - Dok om fredning:

Ejendommen er beliggende i fredet område, hvor der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning/tilbygning. Kontakt ejendomsmægler for yderligere oplysninger.

Anslået ejerudgifter:

Da ejendommen er nyligt udstykket foreligger der ikke bidragsopgørelse, hvorfor udgiften til rottekæmpelse er anslået.

Vandforsyning:

Ejendommens nuværende vandforsyning er via naboejendommen, hvorfor køber skal forvente omkostning til etablering af ny forsyning. Udgiften hertil afholdes alene af køber, hvilket der er taget højde for i købesummen.



Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 05.11.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.520	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Renovation	kr.	3.929	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	Honorar til købers rådgiver for rådgivning og berigtigelse, anslået	kr.	8.000
Husforsikring jf. tilbud	kr.	8.656	I alt	kr.	6.548.850
Ejendomsskat, anslået	kr.	21.164			
Ejerudgift i alt 1 år			60.369		

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.

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.084 md./ 433.006 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.882 md./ 346.585 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: 05.11.2024
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: 1/2 - 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.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 05.11.2024

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:

Ingen

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering