



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. 5.995.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 28.03.2025



Beskrivelse:

EJENDOM PÅ BREDDEN AF STORE KATTINGE SØ

Denne sjældne villa på fredet grund, 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 naturskellere og jer, der søger ro og enestående omgivelser.

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. Selve grunden er fredet, hvilket betyder, at der **ikke** er mulighed for nybyggeri samt at huset skal renoveres i respekt for sit nuværende udtryk. Huset er helt råt og kræver en gennemgribende renovering. Det er vigtigt at bemærke, at der ikke må foretages tilbygninger på ejendommen. På grunden findes også et stort udhus/garage på 93 kvm, som åbner op for mange muligheder, der kan kompensere for det beskedne boligareal. Derudover er der også en mindre bygning på 15 kvm. tæt ved hovedhuset, som tidligere har været husets toilet og vaskerum. 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 inkluderer ikke selve søbredden.

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. 5.995.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 28.03.2025



Villaen



Garagen



Den beskedne udsigt



Lige oppe fra og ned



Stue



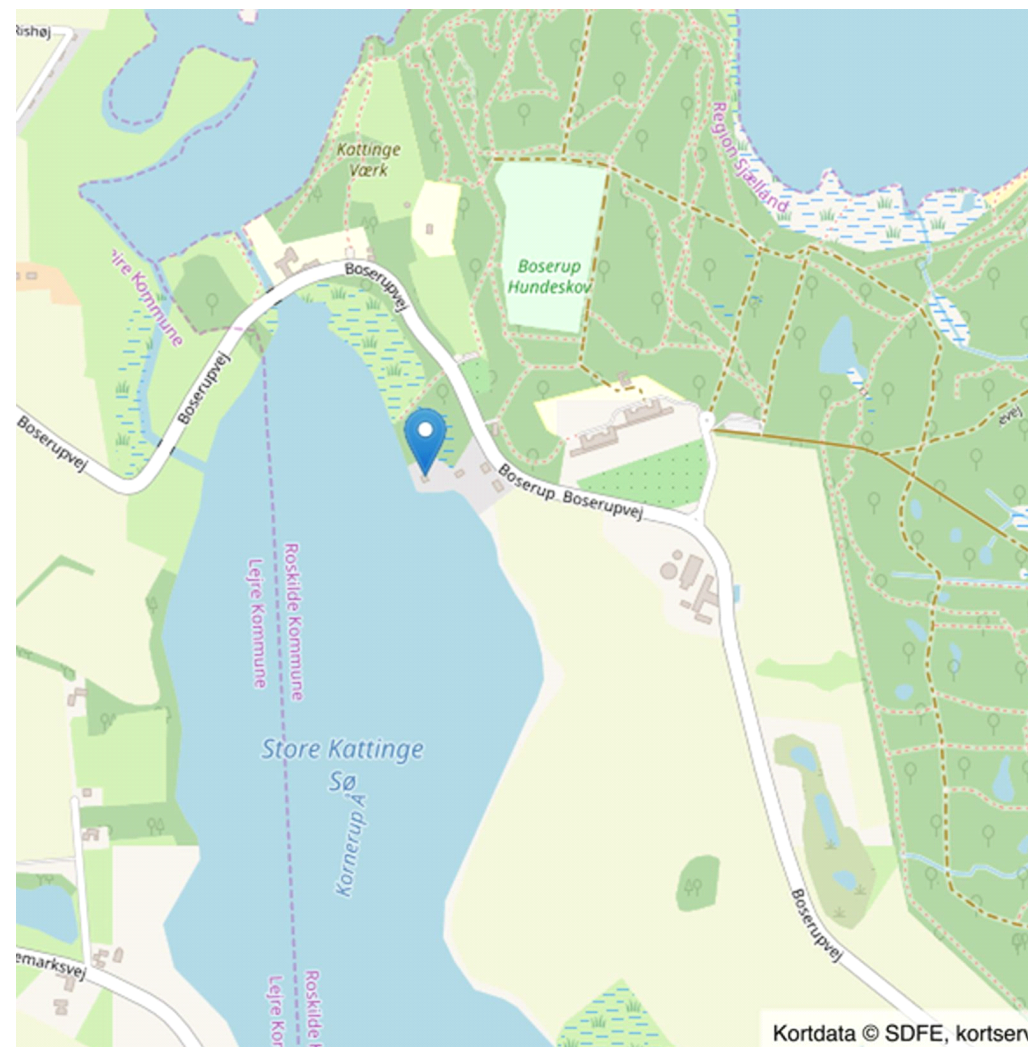
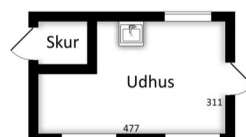
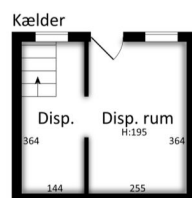
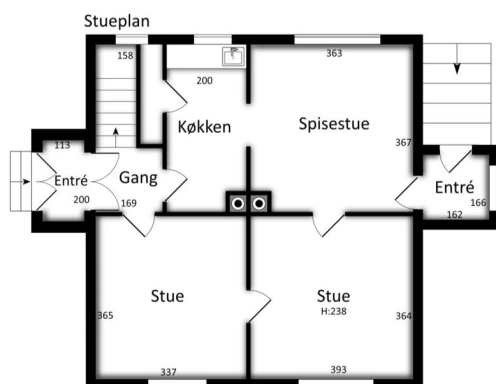
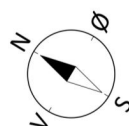
Køkken



Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 28.03.2025





Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 28.03.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	1 a Boserup, Roskilde Jorder m.fl.
BFE-nr.:	8995897
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1880

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.500.000 kr.
Grundværdi:	5.200.000 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

Arealer*

Grundareal udgør:	5.613 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	74 m ²
Kælderareal:	17 m ²
Udnyttet tagetage:	44 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.

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 2023-2027:

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. 5.995.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 28.03.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 36.000 Forbrug: 27.705,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 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 Elinstallationssrapport.

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 fratrullet 20% jf. gældende regler.

Grundværdien er anslået ud fra grunddannelsberegningen jf. omregningsarket fra skatteministeriet med udgangspunkt i en dyrere enfamiliehuse beliggende i Roskilde.
Grundlag for grundskyld er anslået ud fra grundværdien fratrullet 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, er der ikke blevet foretaget selvstændig opkrævning af kommunalt ejendomsbidrag, hvorfor udgiften til rottekæmpelse er anslået.

Vandforsyning og spildevand:

Ejendommens nuværende vandforsyning er via naboejendommen, hvorfor køber skal forvente omkostning til etablering af ny forsyning. Herudover er der ikke etableret spildevandsledning til ejendommen, hvorfor køber ligeledes bør forvente omkostning hertil. Udgifterne hertil afholdes alene af køber, hvilket der er taget højde for i købesummen.

Varmeforsyning:

Købers gøres særligt opmærksom på, at ejendommen iflg. eksisterende energimærke er uden varmekilde, hvorfor køber skal forvente omkostninger til etablering af ny varmekilde. Parterne er enige om, at der er tages højde for dette i købesummen.



Adresse: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 28.03.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.520	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Renovation	kr.	4.293	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse 2025, anslået	kr.	120	Honorar til købers rådgiver for rådgivning og berigtigelse, anslået	kr.	8.000
Husforsikring jf. tilbud	kr.	8.656	I alt	kr.	6.040.850
Ejendomsskat, anslået	kr.	21.164	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.		
Skorstensfejning 2025	kr.	554			
Ejerudgift i alt 1 år		61.306			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.071 md./ 396.856 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.723 md./ 320.681 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 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: 28.03.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Boserupvej 125, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: RS-24428
Ejerudgift/md.: kr. 5.109

Dato: 28.03.2025

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	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering