

Salgsopstilling

Adresse: Gyvelvej 7, 2. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: 2.345.000Sagsnr.: EK-0005-9474
Ejerudgift/md.: 4.502

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til denne velholdte og indbydende lejlighed på Gyvelvej 7, 2. tv, som byder på en perfekt kombination af lys, rummelighed og en attraktiv placering i Roskilde. Denne 85 m² store bolig er beliggende i en smuk bygning fra 1957 og fremstår indflytningsklar.

Lejligheden byder på en god planløsning med to soveværelser og to sammenhængende stuer, der flyder naturligt sammen med det praktiske køkken. Her er plads til både hygge og hverdagsliv. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald, og den lukkede altan med skydevinduer udgør den perfekte ramme om afslapning året rundt. Med mulighed for at opdele stuerne, kan du skabe ekstra værelse, hvis behovet opstår.

Badeværelset er rummeligt og funktionelt med separat bruseniche, hvilket gør morgenrutinerne til en leg. Lejligheden har også brugsret til kælderrum, fælles vaskeri, fælleslokaler, cykelkælder og en hyggelig have, hvor man kan nyde de solrige dage.

Denne ejendom er netop blevet forbedret med et nyt tag i 2023, hvilket sikrer en bekymringsfri fremtid for de nye ejere. Med en beliggenhed tæt på Hedegårdenes Skole er denne lejlighed ideel for både singler, par og små familier.

Til lejligheden hører en privat parkeringsplads, så du nemt kan parkere bilen og udforske Roskildes mange tilbud. Her får du en bolig, der kombinerer det bedste af byliv og hjemlig komfort. Velkommen hjem til Gyvelvej 7, 2. tv.

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.

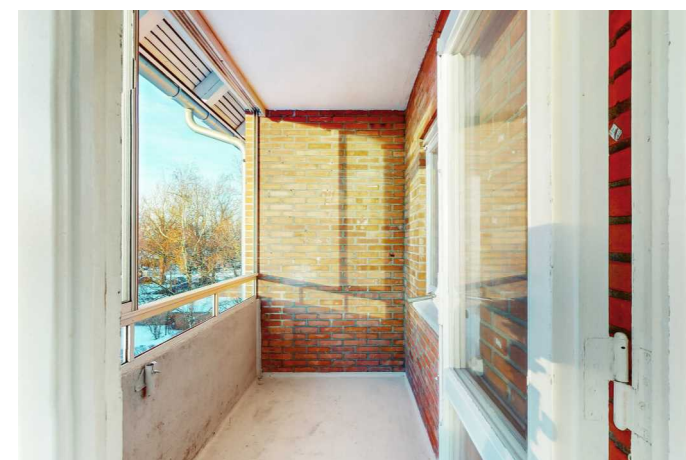
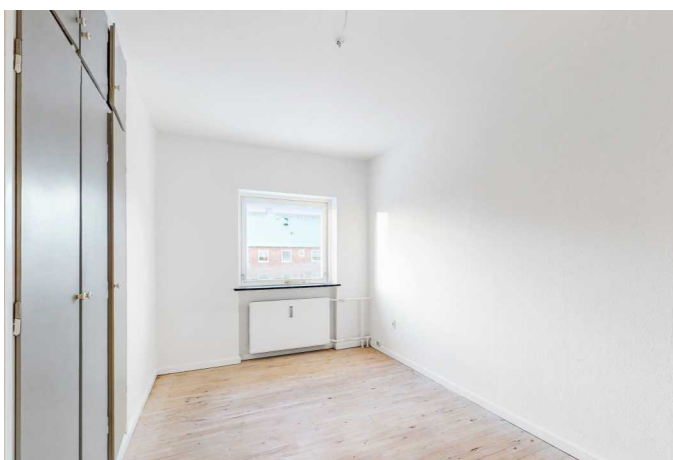
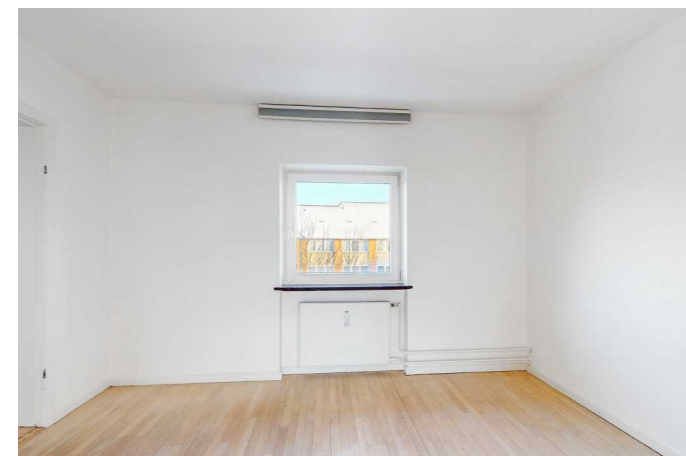
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Gyvelvej 7, 2. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: 2.345.000

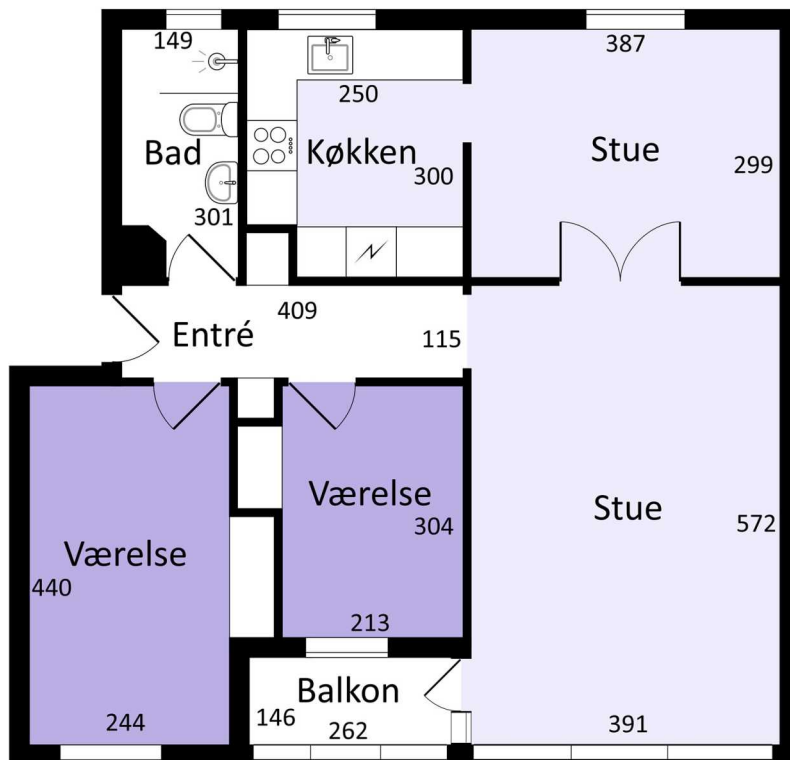
Sagsnr.: EK-0005-9474
Ejerudgift/md.: 4.502

Dato: 19.04.2024



Adresse: Gyvelvej 7, 2. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: 2.345.000Sagsnr.: EK-0005-9474
Ejerudgift/md.: 4.502

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gyvelvej 7, 2. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: 2.345.000

Sagsnr.: EK-0005-9474
Ejerudgift/md.: 4.502

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 3 or Hedegårdene, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 259293
Ejerl.nr.: 24
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.830.000 kr.
Grundværdi: 2.216.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.264.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.772.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: Siemens
Køleskab: Siemens
Fryser: Siemens
Emhætte: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 84 m²
Heraf tinglyst boligareal: 80 m²
Heraf kælderareal: 4 m²
BBR-boligareal: 85 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 13/305
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2019
Dommervænget/Hedeboparken

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 28.12.1956 lbnr. 12250-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv AKT 18_AA_609
Nr. 2 lyst d. 06.10.1971 lbnr. 4694-18 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering AKT 18_AA_609
Nr. 3 lyst d. 06.05.1988 lbnr. 20131-18 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 18_P_627
Nr. 4 lyst d. 15.05.2002 lbnr. 39456-18 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Gyvelvej 3-5-7 Filnavn: 18_AA_609

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads (privat)
Fællesvaskeri
Tørrerum
Møderum

Adresse: Gyvelvej 7, 2. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: 2.345.000Sagsnr.: EK-0005-9474
Ejerudgift/md.: 4.502

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.920

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 1.150 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 240 pr. måned til vand

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 D.

Adresse: Gyvelvej 7, 2. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: 2.345.000

Sagsnr.: EK-0005-9474
Ejerudgift/md.: 4.502

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Fælleslån
Rottebekæmpelse, ANSLÅET

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
13.119	Kontantpris/udbetaling	2.345.000
11.546	Tinglysningsafgift af skødet	15.950
25.218	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
4.044		
100	I alt	2.362.450

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

54.027

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.376 md./ 160.511 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.700 md./ 128.399 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: 1/8 - 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: Gyvelvej 7, 2. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: 2.345.000

Sagsnr.: EK-0005-9474
Ejerudgift/md.: 4.502

Dato: 19.04.2024

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:
Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr.17.522,77 pr. 31.12.2022.

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	923.208	906.422	861.922	DKK	0,35	57.306	18,00	3,46			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Husdyr: Tilladt med bestyrelsens skriftlige tilladelse, se § 8 i vedtægterne.

Udlejning: Tilladt med bestyrelsens skriftlige tilladelse, se § 9 i vedtægterne.