



**REAL**

## Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>118</b>   |
| Kontantpris | <b>4.495.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift  | <b>3.722</b>         | Altan       | <b>Ja</b>    |
| Byggear     | <b>2019</b>          | Energimærke | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **240-1552**

---

**RealMæglerne** Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / [www.realmaeglerne.dk/4000](http://www.realmaeglerne.dk/4000)

## 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: Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 240-1552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 15.06.2025



### Beskrivelse:

Hvis drømmen er en lejlighed, hvor udsigten er i højsædet og kvaliteten er i top, så kunne denne lejlighed helt sikkert være et besøg værd. Til lejligheden hører nemlig en skøn vestvendt altan og en karnap med den skønneste udsigt udover Trekroner og der er adgang via elevator.

#### Boligen:

Byggeriet er opført i 2019, så her får du mange fordele, ved nyere byggeri, bl.a. lave varmeudgifter, høj byggekvalitet, godt indeklima, lave ejerudgifter samt mange andre fordele. Boligen har ventilation, gulvvarme overalt og adgang med elevator.

Lejligheden er beliggende for enden af svalegangen, så der er ingen trafik foran din lejlighed. Her kan du nyde morgenkaffen og solopgangen.

#### Indretning:

Lejligheden, der rummer i alt 118 m², er gennemtænkt indrettet uden spildplads, og byder på store, lyse og indretningsvenlige rum. Du træder ind i en indbydende entré med flotte klinker og god skabsplads. Her er også en praktisk skydedør, der effektivt lukker af for vejr og vind. De samme elegante klinker går igen på badeværelset, som er udstyret med bruseniche og vaskesøjle. Boligens hjerte er det åbne og luftige køkken/alrum/stue-miljø, med loft til kip. Køkkenet har sorte, stilrene fronter og ekstra opbevaringsplads – her er der god plads til både hverdag og hyggestunder med familie og venner. De smukke egetræsgulve, og det gennemførte køkkendesign, skaber et moderne og indbydende udtryk. Fra stuen er der udgang til en fantastisk vestvendt altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes langt ud på aftenen. Lejligheden har to rummelige og lyse soveværelser, med mulighed for at etablere et tredje værelse, alt efter behov. Derudover er der et praktisk depot-/viktualierum, med gode opbevaringsmuligheder. Skulle du have brug for yderligere opbevaringsplads, er der mulighed for at leje ekstra kælderrum i forskellige størrelser. Elevator går direkte ned til kælderen, hvilket sikrer nem adgang.

#### Området:

Lejligheden er beliggende i det nye område ved Trekroner station, der med rette allerede er blevet et utrolig populært kvarter. Her er du tæt på det hele; indkøb, specialbutikker, cafeer, restauranter, skole, skøn natur mv. Trekroner Station er kun få hundrede meter fra lejligheden. Togturen fra Trekroner til Hovedbanegården er på kun 23 minutter. Nord for bebyggelsen er et stort rekreativt område med Trekroner sø og

### 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: Kasper Sommer



Adresse: Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 240-1552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 15.06.2025

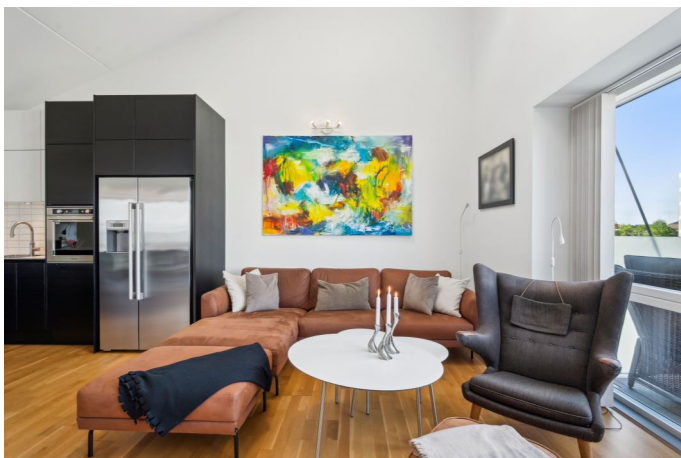




Adresse: Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 240-1552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

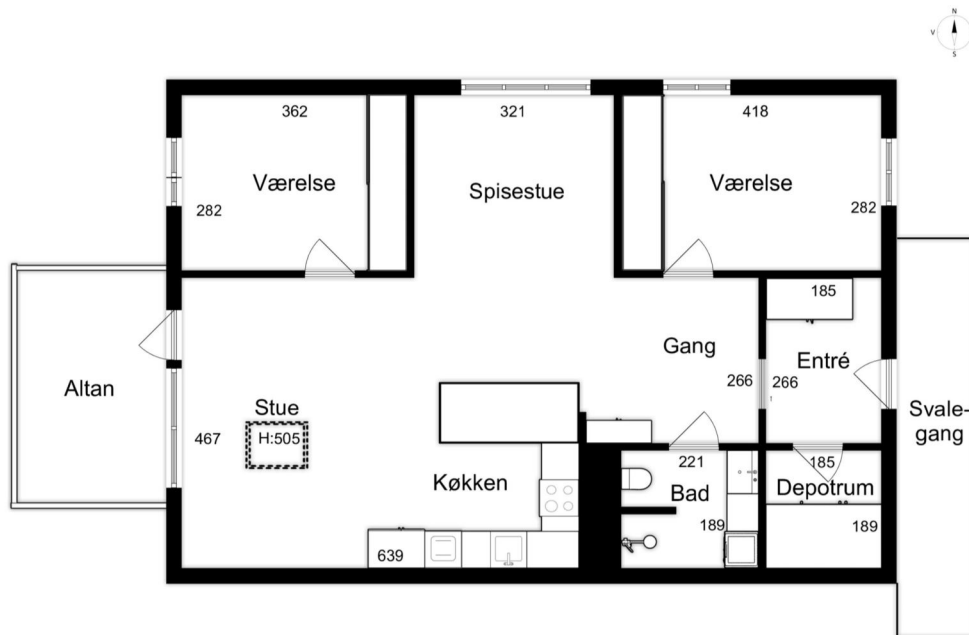
Dato: 15.06.2025



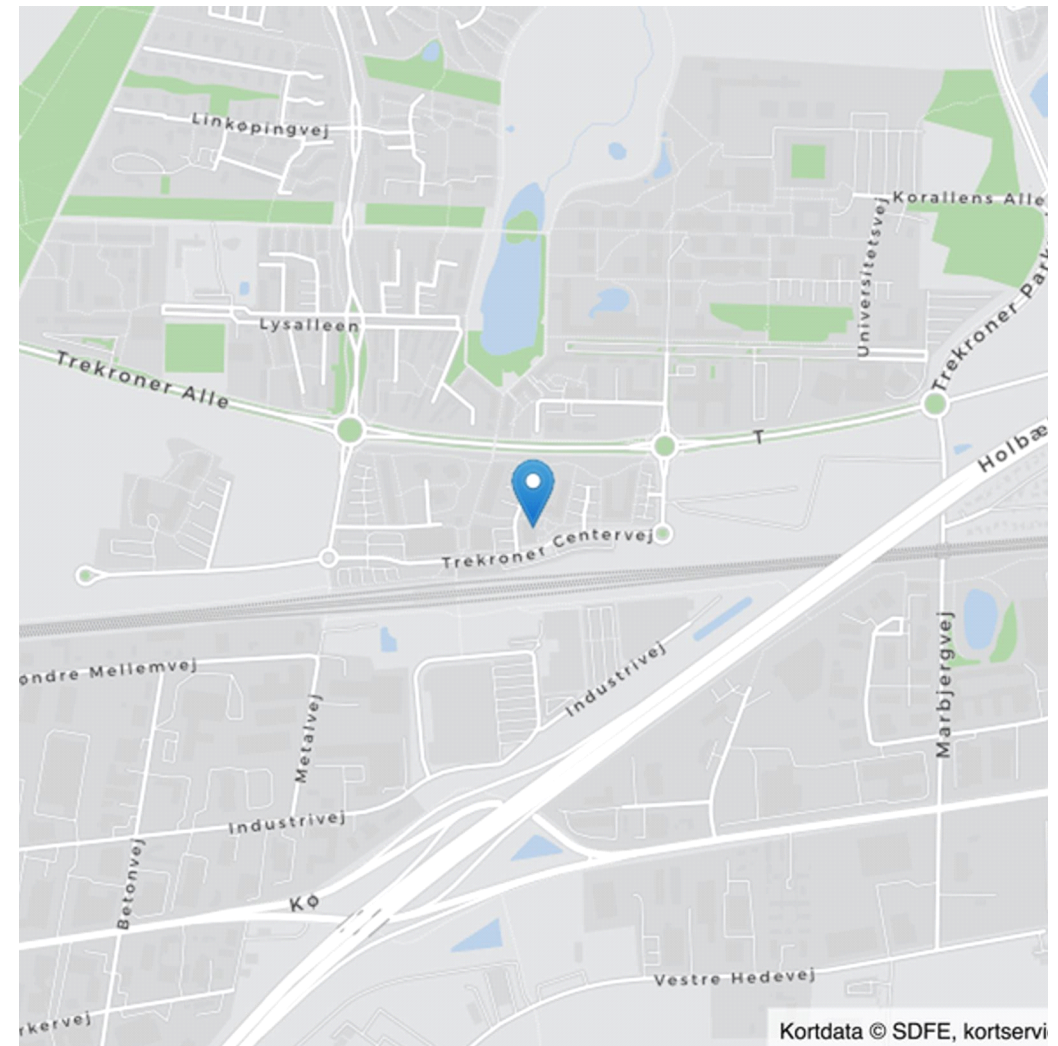
Adresse: Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 240-1552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 15.06.2025



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 240-1552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 15.06.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                   |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse         |
| Kommune:            | Roskilde                        |
| Matr.nr.:           | 110 r Nymarken, Roskilde Jorder |
| BFE-nr.:            | 434033                          |
| Ejerl.nr.:          | 15                              |
| Zonestatus:         | Byzone                          |
| Vand:               | Offentlig                       |
| Vej:                | Offentlig                       |
| Kloak:              | Offentlig                       |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                      |
| Opført/ombygget år: | 2019                            |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.859.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.830.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.087.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.464.000 kr. |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 104 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 104 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 118 m <sup>2</sup> |

##### **Ejerforeningsforhold**

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Fællesudg. fordeles      |                        |
| Tinglyst fordelingstal:  | 104/2540               |
| Adm. fordelingstal:      |                        |
| Sikkerhed til e/f:       | 44.000 kr.             |
| I form af:               | Anden hæftelse EF & GF |
| Forhøjelse af sikkerhed: | Ingen                  |

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Husdyr:**

Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen, så længe de ikke er til gene for de øvrige beboere, jf. foreningens husorden.

##### **Udlejning:**

Udlejning kan kun ske efter reglerne i vedtægternes § 27.

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 08.08.2016 - Filnavn: 75e1e810-6ca5-4d1b-8c65-6d8774541fad  
Nr. 2 lyst d. 19.01.1998 - Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 18\_HK\_556  
Nr. 3 lyst d. 28.08.2018 - Filnavn: e92a45a9-cca8-4111-943e-e5fcce7b5bdf  
Nr. 7 lyst d. 28.09.2022 - Filnavn: e1d55429-0d67-42be-b6ba-532f362efd82

##### **Lokalplan:**

Centerområde i Trekroner - østlige del, plannr. 554 -  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1364023\\_PROPOSAL\\_1292835959892.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1364023_PROPOSAL_1292835959892.pdf)  
Centerområde i Trekroner, plannr. 554 tillæg til lokalplan 554 -  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_11900177\\_1741342994482.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_11900177_1741342994482.pdf)

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2019 Roskilde -  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_9631966\\_1593081168684.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9631966_1593081168684.pdf)

##### **Grundejerforening: Ja**

Navn: G/F TrekronerSyd  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Nedfælet kogeplade Kitchen Aid, indbygningsovn Kitchen Aid, opvaskemaskine Kitchen Aid, køleskab Bitz, køle-, fryseskab  
Simemens, vasnkemaskine Whirlpool, tørretumbler Whirlpool, quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 240-1552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 15.06.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.171 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

Adresse: Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 240-1552  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 15.06.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 15.745 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 4.495.000 |
| Grundskyld            | kr. | 10.834 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 28.850    |
| Ejerforening          | kr. | 17.989 | Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 2.000     |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 95     | Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 1.000     |
|                       |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 4.526.850 |
|                       |     |        | 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 |     | 44.662 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.710 md./ 296.518 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.824 md./ 237.884 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: 14.06.2025  
 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 **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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>





Adresse: Trekroner Centervej 79, 3. 15., Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 240-1552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.722

Dato: 15.06.2025

**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-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/2% Obligationslån | Obligationslån  | 995.243   | 995.243      | 876.662       | DKK              | 2                  | 58.293        | 23,75        | 3,73 |                      |                             | Nej               |                    |
| Totalkredit/2% Obligationslån | Obligationslån  | 1.157.000 | 1.157.000    | 997.946       | DKK              | 2                  | 39.505        | 23,75        | 4,49 |                      |                             | Nej               |                    |

**Standardfinansieringsforbehold:**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



## Mød holdet bag dit boligsalg

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune! Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig, købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig. Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området. Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere. RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde. Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få – Vi er her for vores kunder!