

Bifaldet 15, st. mf., 4000 Roskilde

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**96**
Kontant	**4.575.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.506**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2019**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **240-1342**

RealMæglerne Roskilde & Lejre
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Bifaldet 15, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 240-1342
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 13.11.2026



LYS STUELEJLIGHED I MUSICON MED TO OVERDÆKKEDE TERRASSER

Her udbydes en moderne stuelejlighed i Roskildes kreative og pulserende bydel Musicon. Her bor du i et levende kvarter med kultur, butikker, spisesteder, events, kunst og byliv og samtidig i kort afstand fra Roskilde Station og centrum.

Ejendommen:
Lejligheden er fra 2019 og fremstår stadig i flot stand med et moderne og tidssvarende udtryk. De store vinduer fra gulv til loft sikrer et godt naturligt lysindfald og en god rumfornemmelse. Man bydes velkommen i en lys opgang, og lejlighedens placering i stueplan giver nem adgang til boligen. Lejligheden rummer 96 veldisponerede kvadratmeter samt to hyggelige terrasser. Herudover er der adgang og brugsret til en fælles tagterrasse, hvor man kan nyde den danske sommer, slappe af i solen eller samles med venner og familie til hyggelige stunder under åben himmel.

Indretning:
Entré med god plads til overtøj og opbevaring. Lejlighedens hjerte er det store, åbne køkken/alrum og stue, hvor der er god plads til både spise- og opholdsafdeling samt familie og gæster. Køkkenet fremstår med pæne, hvide fronter og sort bordplade. Alrummet er så stort, at der er mulighed for at indrette et ekstra værelse eller kontor, hvis der er behov for det. Herudover er der udgang til to hyggelige terrasser. Lejligheden indeholder to gode, store værelser med gode indretningsmuligheder, hvoraf det ene har walk-in-closet. Herudover er der et pænt badeværelse med brus og vaskesøjle.

Området:
Musicon er en kreativ og levende bydel med et helt særligt miljø, hvor moderne boliger, kultur, kunst og byliv smelter sammen. Her finder du blandt andet rockmuseet Ragnarock, skatermiljøet i Rabalderparken og handelsstrøget Containerstriben. Området byder desuden på hyggelige caféer, restauranter, specialbutikker og et aktivt byliv med løbende arrangementer, festivaler og aktiviteter året rundt. Musicon er samtidig en bydel i fortsat udvikling, hvor der hele tiden kommer nye muligheder og oplevelser til. Her bor du i et spændende og anderledes kvarter med kort afstand fra Roskilde centrum og stationen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

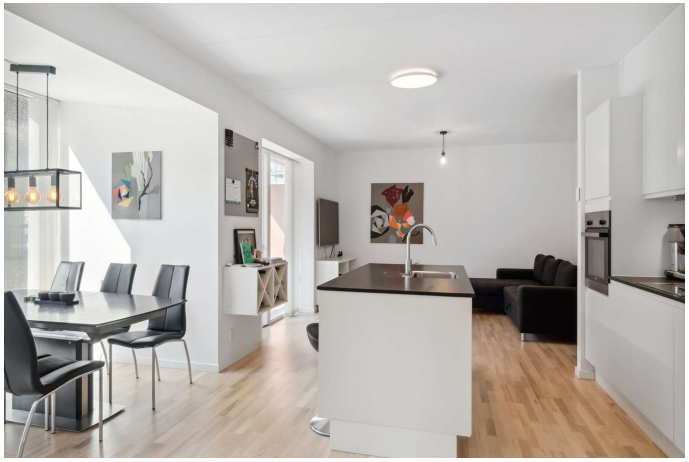
Adresse: Bifaldet 15, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 240-1342
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 13.11.2026



Køkken/Alrum



Køkken/Alrum



Køkken/Alrum



Stue



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Bifaldet 15, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 240-1342
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 13.11.2026



Entré



Badeværelse





Området



Området



Området

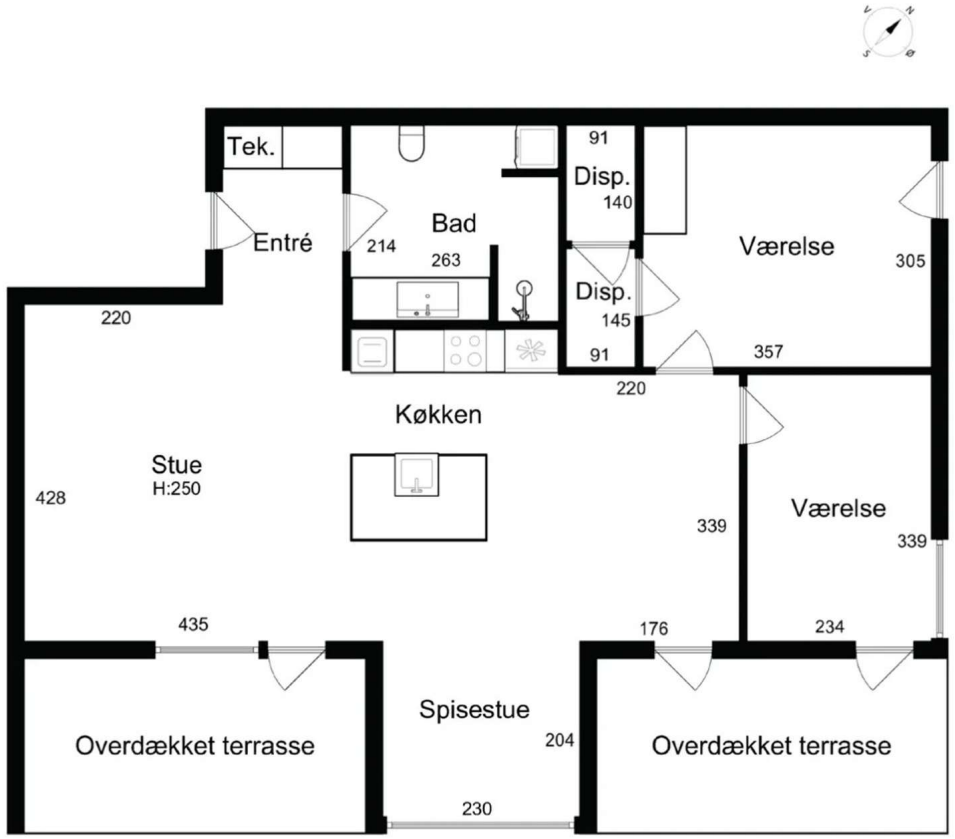
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

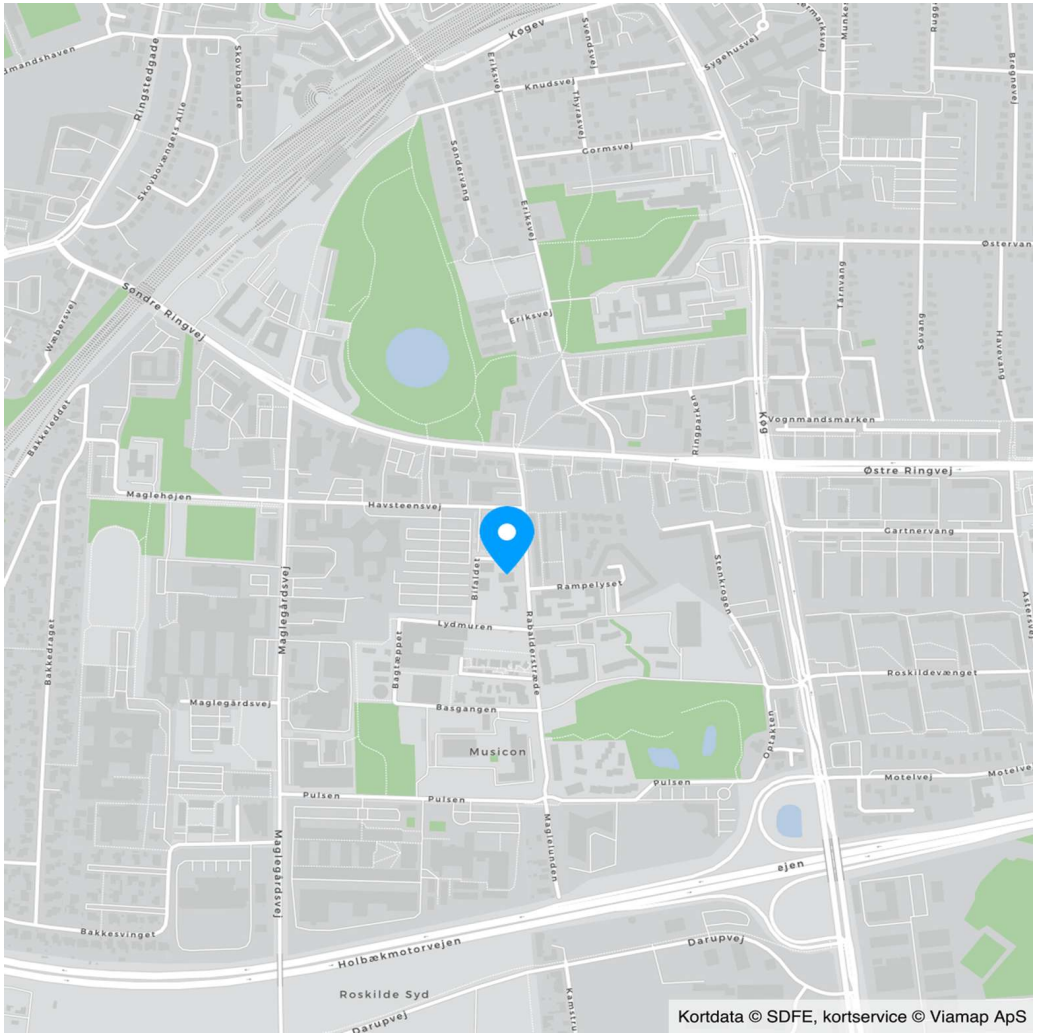
Adresse: Bifaldet 15, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 240-1342
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 13.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Bifaldet 15, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 240-1342
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	182 Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	429279
Ejerl. Nr.:	33
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.427.000
Grundværdi:	1.679.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.741.600
Grundlag for grundskyld:	1.343.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	85 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	85 m^2
BBR-boligareal:	96 m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 15.10.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 27.06.1991 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Vedr 1BQ
- Nr. 3: 29.06.2007 - Dekl vedr deponering af jord i gammel grus- grav mv
- Nr. 4: 08.01.2015 - Medlemspligt til grundejerforening
- Nr. 5: 15.09.2015 - Dok om kollektiv varmeforsyning
- Nr. 6: 10.02.2017 - VEDTÆGTER FOR BYDELSFORENINGEN MUSICON
- Nr. 7: 18.05.2018 - Jordforurening
- Nr. 8: 10.01.2019 - Vedtægter for Ejerforeningen Bifaldet
- Nr. 10: 08.02.2019 - Deklaration om byggeret og forhåndsrelaksation

Planer
Kommuneplan 3.CB.2 - Musicon bydelscenter - syd
Lokalplan 540 - Ramme- og lokalplan for Musicon (delvist aflyst af 546, 565 og 663)
Lokalplan 540 - Ramme- og lokalplan for Musicon (delvist aflyst af 546, 565 og 663)
Lokalplan 663 - Bifaldet

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Bifaldet 15, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 240-1342
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeudgiften er anslået ud fra aconto.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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. 507af 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.

Om boligskat - Uden ny vurdering
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 salgsopstilling, 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

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Bifaldet 15, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 240-1342
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.982
Grundskyld	kr.	9.940
Fællesudgifter	kr.	23.316
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100
Fælleslån, anslået	kr.	18.190
Adm. gebyr fælleslån	kr.	550
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	66.078

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.575.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.350
I alt	kr.	4.604.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.650 md. / 307.805 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.629 md. / 247.547 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.
Jyske Bank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 11: hovedstol kr. 1.878.000
Nr. 12: hovedstol kr. 350.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fremtidigt fælleslån, anslået restgæld	295.000	13.11.2026

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 83 / 6743
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Fælles tagterrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Guldkøber®

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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk