



REAL

Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	62
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.643		
Byggeår/ombygget	1946/2009	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1601**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / 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: Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1601
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Søger du en velbeliggende lejlighed i kort afstand fra Roskilde Centrum? Her får du en skøn lejlighed beliggende i den populære bebyggelse Sportsgården. Bebyggelsen fremstår velholdt og med tilhørende dejlige, grønne fællesarealer. Bebyggelsen har fået skiftet tag, og i denne lejlighed er fælleslånet til tagrenoveringen blevet indfriet.

Lejligheden:

Lejligheden er optimalt indrettet uden spildplads og fremstår i flot stand. Man bydes velkommen i en lys og pæn opgang. I lejligheden mødes man af entréen, hvorfra der er adgang til badeværelset med brus. Køkkenet er lyst og indbydende med god skabs- og bordplads. Fra entréen træder du ind i den skønne opholdsstue med udgang til en solrig og vestvendt altan. I soveværelset er der god plads til indretning af en fuld skabsvæg, og herudover har lejligheden et ekstra værelse, der er oplagt som børneværelse eller kontor.

På de grønne fællesarealer er der både haveborde til fællesarrangementer og legeplads til børnene, hvilket er pragtfuldt, når solen er fremme.

Området:

Lejligheden er velbeliggende centralt i Roskilde. Her er kun ca. 1 km til Roskildes hyggelige gågade, Skomagergade, hvilket gør det let at gå til byens liv, caféer, butikker og kulturtilbud. Roskilde Station ligger ligeledes kun omkring 1 km fra hoveddøren. I gå- eller cykelafstand findes alt, hvad man har brug for i den praktiske hverdag: flere dagligvarebutikker, specialforretninger, Roskilde Hallerne og Roskilde Stadion. Skøn natur ved Boserup Skov, Roskilde Fjord og Roskilde Havn ligger også kun en kort cykeltur væk.

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.

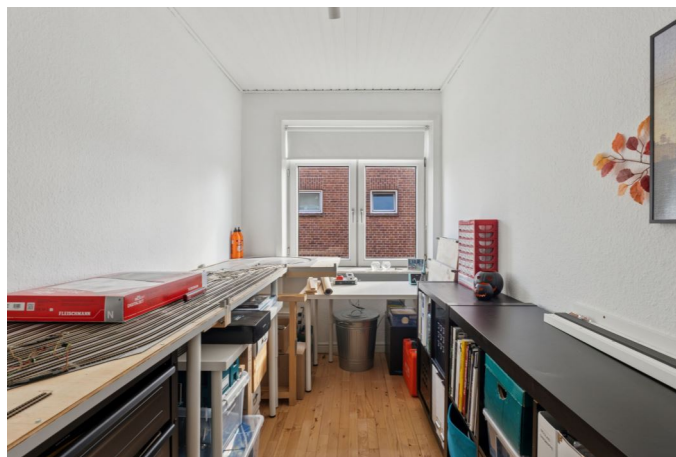
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer

Adresse: Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1601
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 18.12.2025



Adresse: Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1601
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 18.12.2025



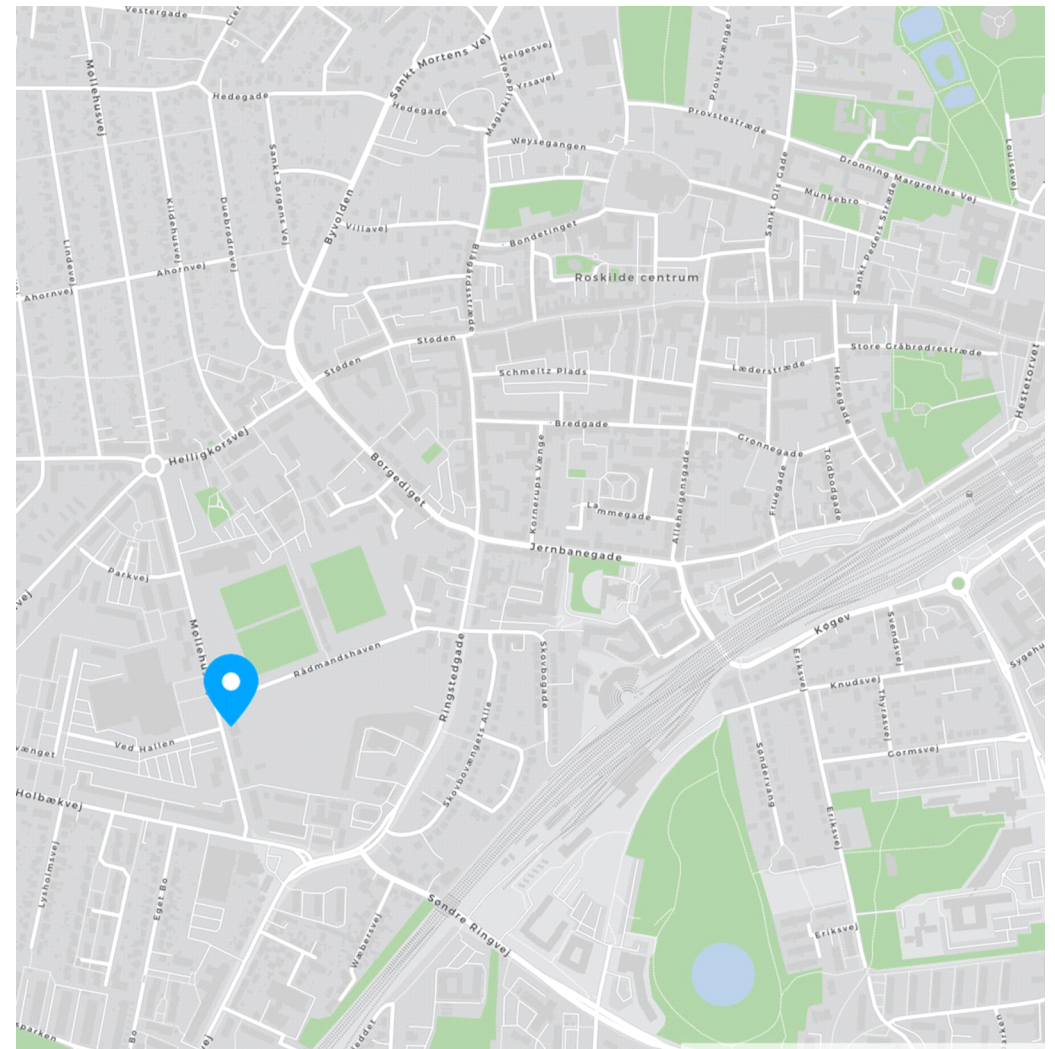
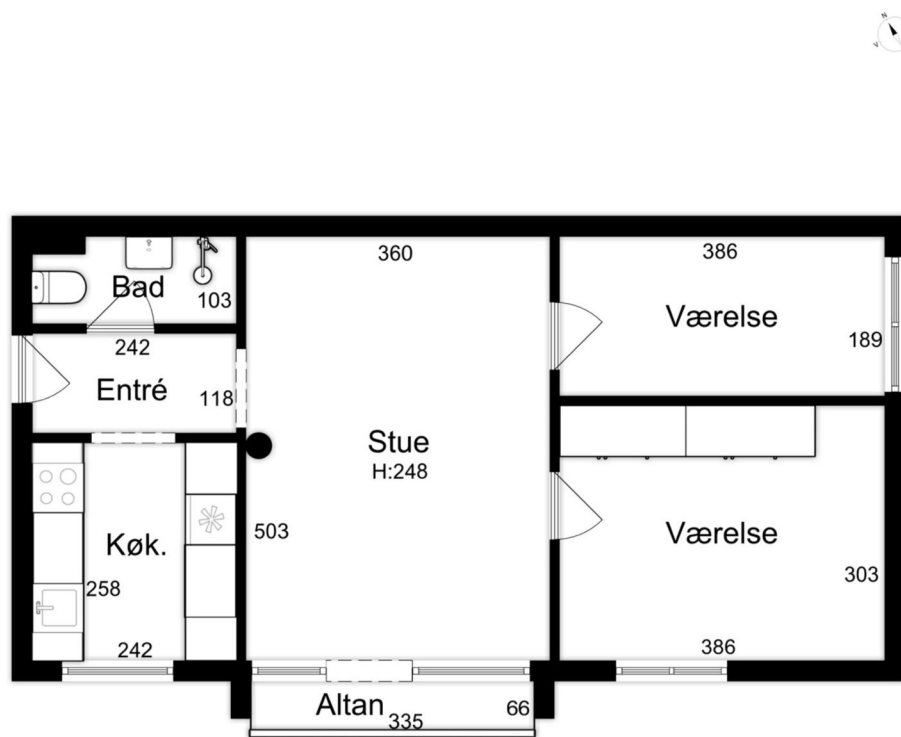
Adresse: Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde

Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1601

Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 18.12.2025





Adresse: Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1601
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	7 ek Vestermarken, Roskilde Jorder m.fl.
BFE-nr.:	270745
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1946/2009

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	58 m ²
- heraf boligareal:	58 m ²
BBR-boligareal:	62 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.856.000 kr.
Grundværdi:	1.090.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.484.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	872.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Husdyr:

Der må **ikke** holdes husdyr, jfr. vedtægter og husorden

Udlejning:

Der skal være skriftlig kontrakt. Bestyrelsen skal have kontaktoplysninger på lejer. Der henvises til vedtægternes §27 samt ejerlejlighedslovens bestemmelser

Lokalplan:

Roskilde Idrætspark - https://dokument.plandata.dk/20_3801248_1530173287959.pdf

Kommuneplan:

Roskilde kommuneplan 2025-2037 -

https://dokument.plandata.dk/11_11430221_1751613619347.pdf

Nr. 1 lyst d. 25.06.1945 lbnr. 1695-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv KORREKT AKT: 18_T_489

Nr. 2 lyst d. 13.04.1989 lbnr. 18133-18 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 18_J_675

Nr. 3 lyst d. 26.08.1993 lbnr. 34569-18 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 18_E_307

Nr. 4 lyst d. 29.06.2001 lbnr. 30263-18 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 18_BO_678

Nr. 6 lyst d. 26.10.2023 lbnr. 1015223313 Filnavn:

c2b4ee44-4094-473b-9df1-78cccf0b7ca

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Siemens, Køge-/fryseskab Electrolux, Emhætte Voss.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1601
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.920 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælgers aconto betalinger

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 salgsoptstillingens 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.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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

Arbejdsforpligtelse i ejerforeningen:

Ja, der bliver afholdt to obligatoriske havedage. Gebyr for manglende deltagelse er kr. 500,00 pr. gang.

Kabel-TV:

Leveres af YOUSEE. Al til- og afmelding af grundpakken henvises til administrator.

Adresse: Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1601
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.572	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.453	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Fællesudgifter	kr.	17.626	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET	kr.	1.660
Rottebekæmpelse	kr.	70	Evt- gebyr til ejerforeningen for ekspeditionen ift. sikkerhed - ANSLÅET	kr.	1.275
			Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET	kr.	1.000
			I alt	kr.	2.012.785
			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		31.722			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.808 md./ 129.694 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.691 md./ 104.289 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: 12.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **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.



Adresse: Møllehusvej 12, 2. 4., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1601
Ejerudgift/md.: kr. 2.643

Dato: 18.12.2025

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen, jf. oplysningsskema fra ejerforeningen.

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.166.323	1.166.323	1.172.413	DKK	2,2	64.085	29,50	3,04			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Efter fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 30/1000
Adm. fordelingstal: 30/1000
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum, cykelkælder, fælles haveanlæg, vaskekælder, tørrekælder, loftrum eller anvist kælderrum.
Der er mulighed for at leje ekstra kælderrum, der er dog venteliste hertil.

Standardfinansieringsforbehold:

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

REAL

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!