



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: Sankt Hans Gade 11B, 1. 16., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: JR-25288
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

LYS, RUMMELIG OG VELPLACERET 4-VÆRELSES LEJLIGHED MIDT I ROSKILDE

Drømmer I om en rummelig bolig med både byliv og naturskønne omgivelser lige uden for døren? Så tag et kig på denne lyse og indbydende 4-værelses lejlighed på hele 91 m² - centralt beliggende i rolige omgivelser nær det attraktive Sankt Jørgensbjerg-kvarter.

Lejligheden ligger på første sal i en velholdt ejendom fra 1970 med kun 16 boliger og byder på en gennemtænkt planløsning med masser af muligheder: tre gode og regulære værelser, en stor, lys stue med dejligt lysindfald, et klassisk køkken med spiseplads og et pænt badeværelse med separat bruseniche. Den centrale fordelingsgang binder boligen flot sammen og giver jer fleksibilitet - uanset om I har behov for børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse.

Beliggenheden er svær at slå: Her får I både fredelige, grønne omgivelser og nem adgang til Roskilde Havn, bymidten og stationen. Alt fra daginstitutioner og skoler til indkøbsmuligheder og offentlig transport findes inden for kort gå- eller cykelafstand - perfekt til den travle hverdag.

Der er desuden gode parkeringsforhold ved ejendommen, hvilket er en sjælden fordel i denne del af byen. Og med Sankt Jørgensbjergs historiske charme og det livlige havnemiljø som nabo, får I det bedste af begge verdener.

En ideel bolig for jer, der ønsker plads, lys og en central beliggenhed - uanset om I er en børnefamilie, et par eller en enig, der gerne vil bo godt og bekvemt i hjertet af Roskilde.

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.

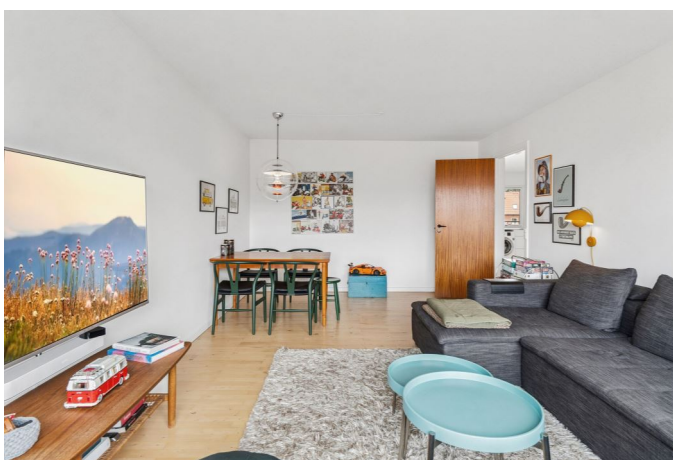
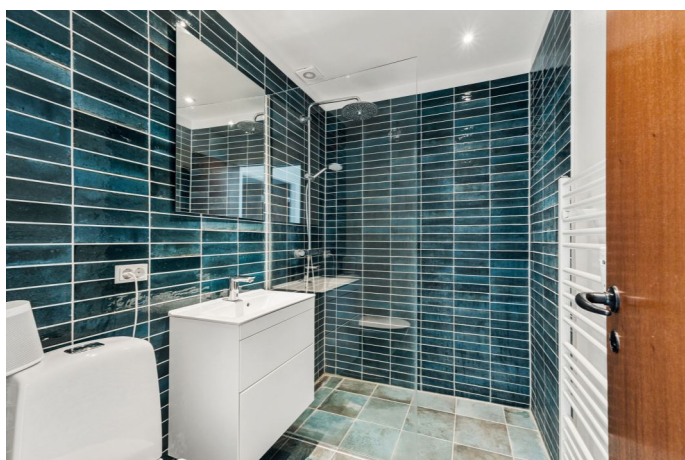
Ansvarlig ejendomsmægler: Julie Rantzau



Adresse: Sankt Hans Gade 11B, 1. 16., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: JR-25288
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 29.08.2025

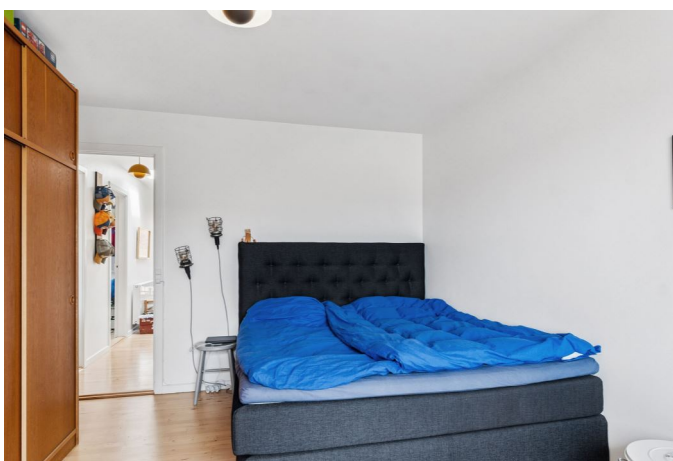




Adresse: Sankt Hans Gade 11B, 1. 16., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: JR-25288
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 29.08.2025

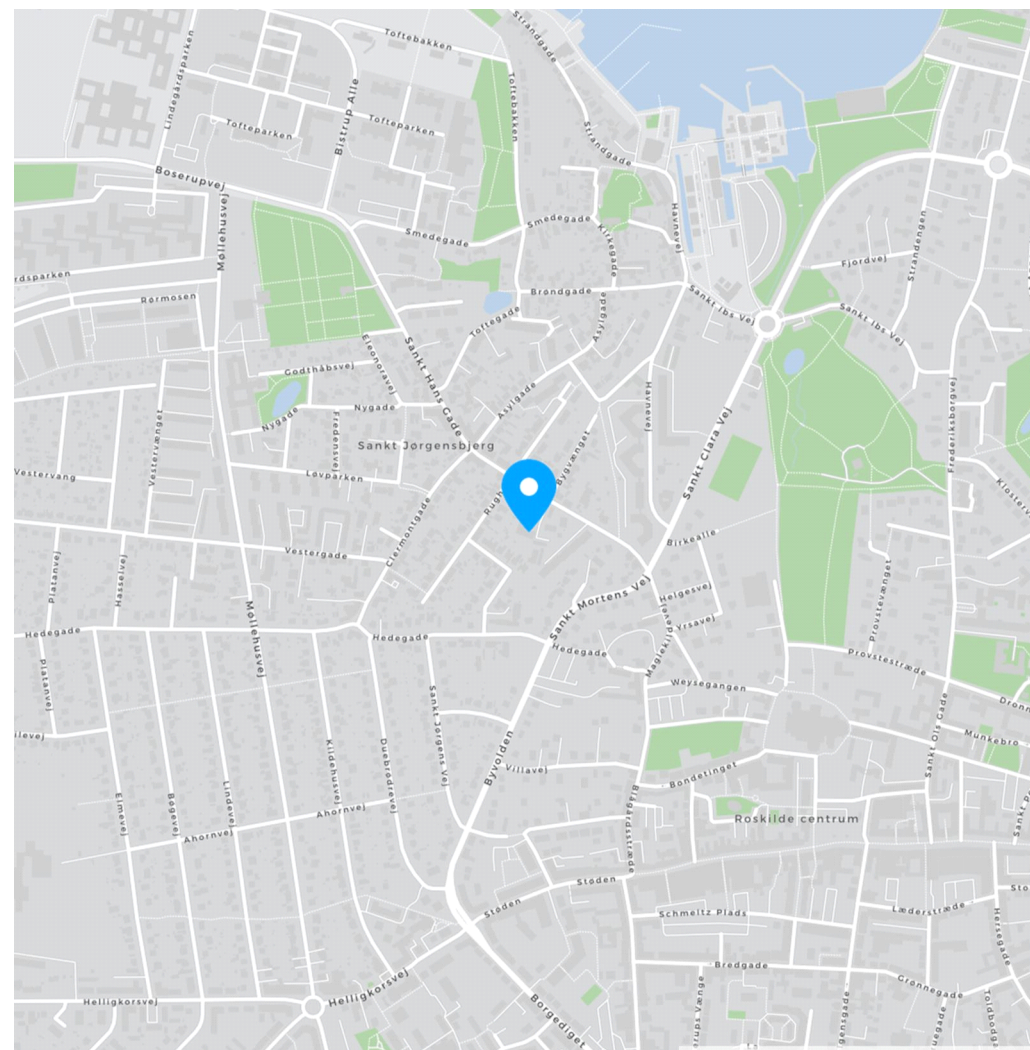
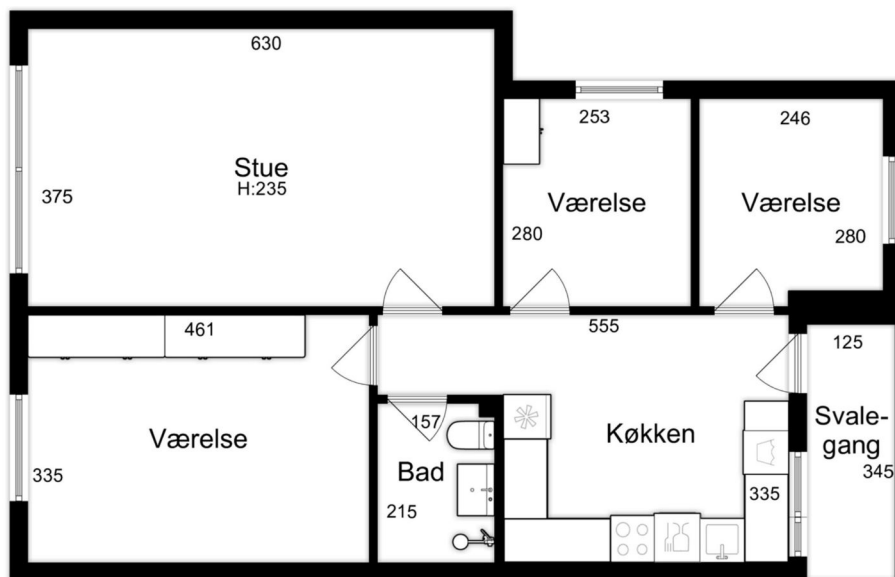




Adresse: Sankt Hans Gade 11B, 1. 16., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: JR-25288
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 29.08.2025





Adresse: Sankt Hans Gade 11B, 1. 16., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: JR-25288
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	662 c Roskilde Bygrunde
BFE-nr.:	264748
Ejl.nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.729.000 kr.
Grundværdi:	1.900.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.183.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.520.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	85 m ²
- heraf boligareal:	85 m ²

BBR-boligareal:	91 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.10.1960 lbnr. 16050-18 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 23.10.1967 lbnr. 3595-18 Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 15.12.1970 lbnr. 5958-18 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 18.02.1987 lbnr. 2393-18 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 5 lyst d. 23.12.2005 lbnr. 120705-18 Vedtægter for Ejerforeningen Løvgården

Kommuneplan, vedtaget:

Roskilde Kommuneplan 2019
Ro's Drøm - Roskilde Kommunes Planstrategi 2023-27
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011
Planstrategi 2018
Kommuneplan 2025-2037

Lokalplan:

Partiel byplan nr. 8
Nr. 628

Spildevandsplan 2023-2027: OC29

Tilbehør:

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

Køleskab: Siemens
Ovn: Siemens
Emhætte: Siemens
Kogeplade: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Vaskemaskine: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sankt Hans Gade 11B, 1. 16., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: JR-25288
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 29.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.603 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Standardfinansieringen:

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

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. 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.

Fællesudgifter:

De i salgsopstillingen anførte fællesudgifter kr. 22.707,36 er fratrukket nærværende lejligheds andel af den årlige vandudgift jf. regnskab 2024 x fordelingstal: 44.735 x (78/1000) = 3.489,33 kr.

Udlejning: Ja, forudsat at § 16 i vedtægterne overholdes.

Husdyr: Der må holdes en indekat pr. lejlighed jf. husorden.



Adresse: Sankt Hans Gade 11B, 1. 16., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: JR-25288
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Rottebekæmpelse
Ejendomsskat, anslået
Fællesudgifter

kr. 11.134
kr. 83
kr. 11.248
kr. 19.218

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator

kr. 3.995.000
kr. 25.850
kr. 1.660
kr. 4.022.510

I alt

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

41.683

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.584 md./ 259.013 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.343 md./ 208.115 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: 27.08.2025
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

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: Sankt Hans Gade 11B, 1. 16., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: JR-25288
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 29.08.2025

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:

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.645.258	1.679.115	1.663.795	DKK	0,78	80.120	26,50	2,99			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 78/1000
Tinglyst fordelingstal: 78/1000
Adm. fordelingstal: 78/1000
Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles kælderrum efter anvisning
Fælles møntvaskeri
Mulighed for at leje carport jf. vedtægter - køber kan skrive sig på venteliste hos administrator.
Fælles el ladestander er på under opførsel