



REAL

Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	44
Kontant	1.499.000	Værelser	1
Ejerudgift	4.140		
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1718**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1718
Ejerudgift/md.: kr. 4.140

Dato: 23.05.2026



Lejlighed midt på i gågadens dejlige miljø - Oplagt forældrebolig/ studiebolig

Mere centralt findes det ikke! Lejligheden er den perfekte bolig for den, der søger en lejlighed, hvor beliggenheden er alfa og omega. Her får du både gågadens hyggelige miljø og dertil hørende byliv, men også en rolig og vel-fungerende ejerforening. Læg hertil, at lejligheden er 100% indflytningsklar og ikke behøver renovering før indflytning.

LEJLIGHEDEN

Lejligheden er ligger på tredje sal med adgang via trappe og elevator. Lejligheden byder velkommen i entreen, hvor her er god skabsplads og adgang til badeværelset. Badeværelset er med klassiske hvide fliser, brus og vaskemaskine. Stuen er dejlig rummelig med godt lysindfald og nem at indrette. Her kan man sagtens opdele i opholds- og soveafdeling. Fra stuen er desuden en skøn udsigt til Roskilde Domkirke samt det hyggelige miljø i gården. Køkkenet er pænt og brugbart med arbejdsplads og ligger i åben forbindelse med stuen. Her er desuden god skabs- og bordplads. Lejligheden fremstår generelt i indflytningsklar stand med nymalede vægge og pæne gulve. Herudover er opgangen til bebyggelsen aflåst og med dørtelefon. Til boligen hører et godt stort depotrum

OMRÅDET

Man kan ikke bo mere i smørhullet end i denne lejlighed. Skomagergade er Roskildes hyggelige gågade, mere centralt bliver det næppe. Her er byens cafeliv og øvrige forretninger bogstaveligt lige ved hånden. Få meter fra ejendommen er det flotte og nyrenoverede Stændertorv. I gåafstand fra lejligheden er ligeledes byens parker, Roskilde station og ikke mindst Roskilde havn.

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.

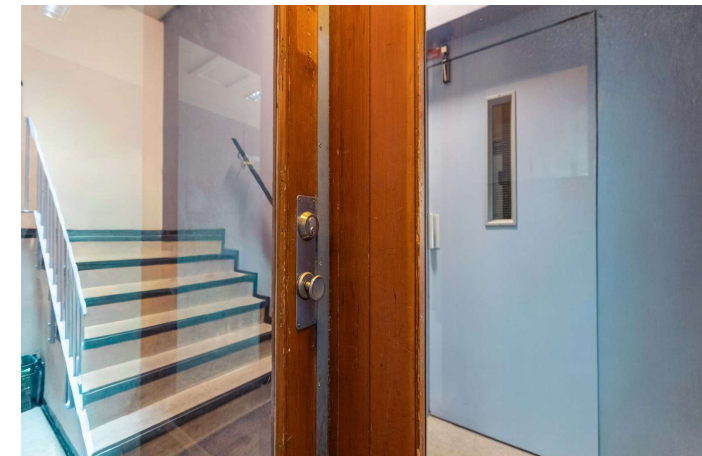
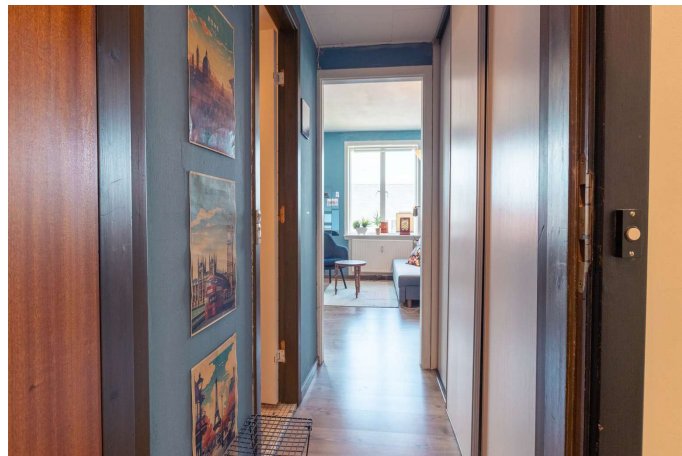
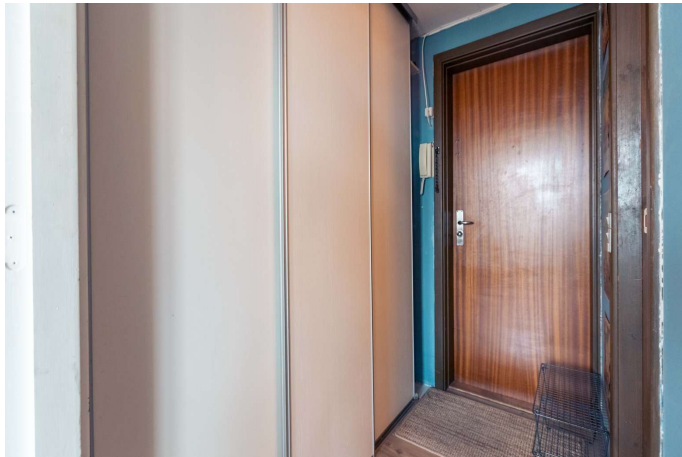
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer



Adresse: Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1718
Ejerudgift/md.: kr. 4.140

Dato: 23.05.2026

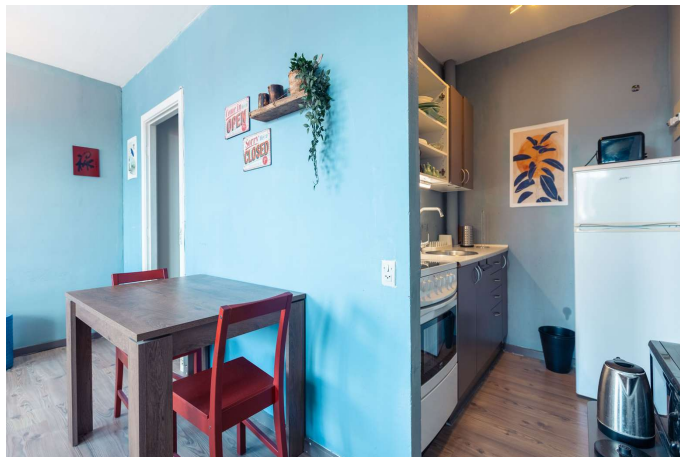




Adresse: Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1718
Ejerudgift/md.: kr. 4.140

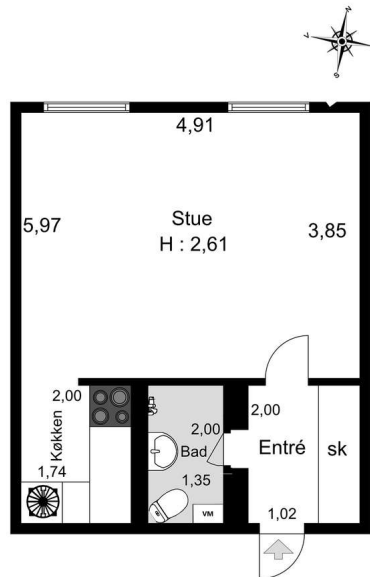
Dato: 23.05.2026



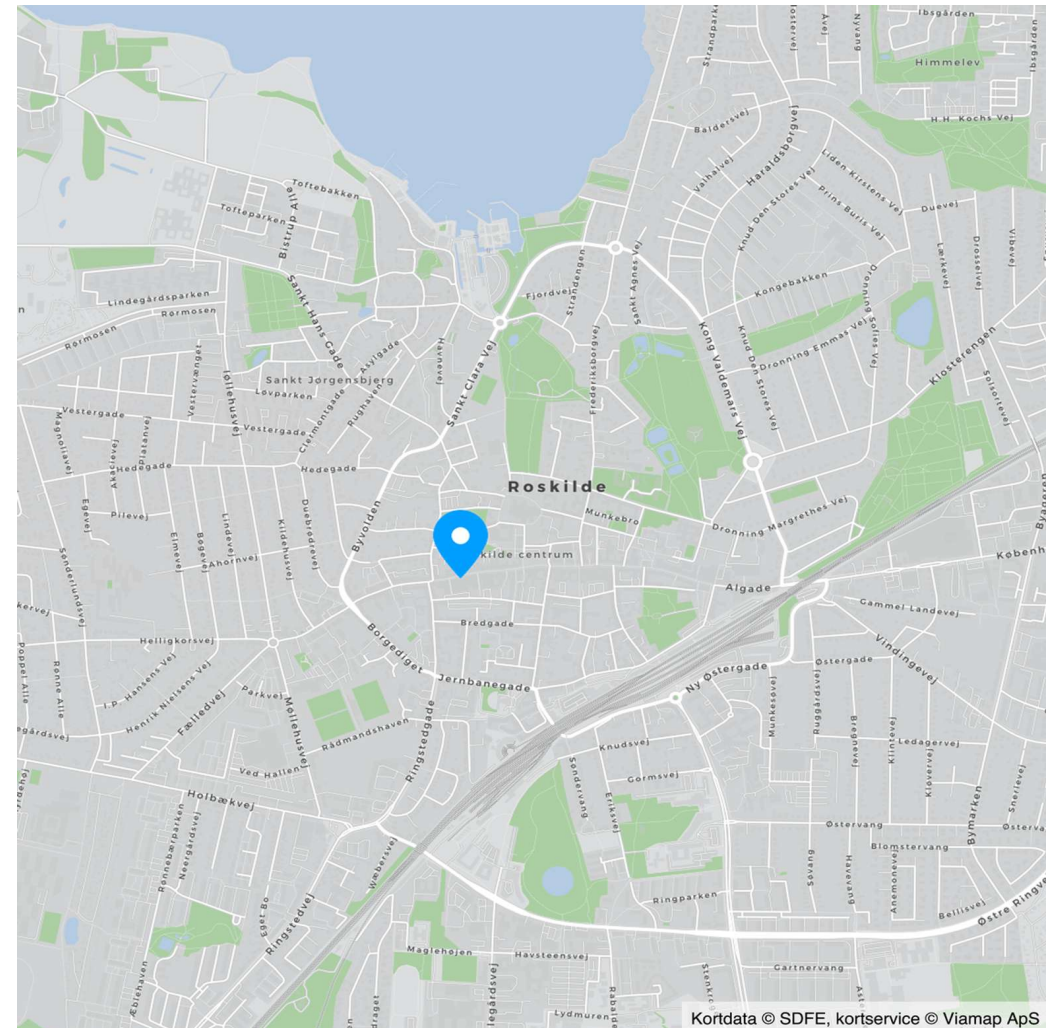
Adresse: Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1718
 Ejerudgift/md.: kr. 4.140

Dato: 23.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1718
Ejerudgift/md.: kr. 4.140

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 242 Roskilde Bygrunde
BFE-nr.: 263369
Ejerl. Nr.: 32
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.151.000
Grundværdi: 701.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 920.800
Grundlag for grundskyld: 560.800

Arealer**

Tinglyst areal: 33 m²
Heraf tinglyst boligareal: 33 m²
BBR-boligareal: 44 m²

** 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (point), Vaskemaskine (HOOVER), Komfur (VOSS)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1718
Ejerudgift/md.: kr. 4.140

Dato: 23.05.2026

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: Afventer oplysninger fra ejerforeningen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Oplysningerne stammer fra sælgers aconto betaling

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1718
 Ejerudgift/md.: kr. 4.140

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	13.404	Kontantpris	kr.	1.499.000
Ejendomsværdiskat	kr.	4.696	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Grundskyld	kr.	4.150	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	14.076	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET, anslået	kr.	2.000
Ydelse, fælleslån	kr.	13.308	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	50	I alt	kr.	1.514.675
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	49.684		

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/nettoyldelse 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.283 md. / 99.391 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.658 md. / 79.901 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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



Adresse: Skomagergade 21, 3. 420, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 240-1718
Ejerudgift/md.: kr. 4.140

Dato: 23.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 787.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælles lån til facade- og faldstammerenovering, afventer restgæld	155.485	31.12.2025

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Vikinghus
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 9 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Servitutter

- Nr. 1: 19.07.1838 - Dok om lysning
- Nr. 2: 06.08.1846 - Dok om vinduer
- Nr. 3: 03.11.1881 - Dok om at der ikke kan vindes hævd på 2 vinduer
- Nr. 4: 23.09.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 5: 19.03.1970 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 6: 28.05.1975 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 7: 18.05.1976 - Dok om færdselsret mv

- Nr. 8: 22.07.1983 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 9: 23.09.1983 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 10: 16.12.1986 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 11: 27.03.1998 - Dekl. ang. affaldsskur, færdselsret m.v.

Planer

Kommuneplan 1.CR.3 - Skomagergade syd
Lokalplan 5.ROS - Schmeltz Plads. (Delvist aflyst af LP 608, 744)
Lokalplan 744 - Temalokalplan for Roskilde bymidte

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer oplysninger

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