

REAL



Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	95
Kontant	4.999.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.529	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1916/1988	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1667**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 240-1667
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 03.04.2026



Sjældent udbudt herskabslejlighed i Roskilde Centrum

Her udbydes en sjældent udbudt herskabslejlighed midt i Roskilde centrum, beliggende i en smuk ejendom med den helt rigtige byggestil. Ejendommen fremstår klassisk og velholdt og danner en flot ramme om boligen. Lejligheden ligger centralt i byen og byder på den eftertragtede herskabsstil med plankegulve, rosetter, stuklofter og højloftede stuer en suite, som tilsammen skaber en elegant og stemningsfuld bolig.

Boligen:

Lejligheden er beliggende i en veldrevet ejerforening. Man bydes velkommen i en flot og meget præsentabel opgang med dørtелефon. Fra opgangen træder man ind i en rummelig entré med plads til overtøj. Fra entréen er der adgang til et lyst badeværelse med brus.

Lejligheden har to flotte og lyse stuer en suite med stuklofter, rosetter og et smukt lysindfald, som understreger rummenes karakter. Fra stuerne er der et fint kig over byens tage mod vest.

Stort soveværelse med udgang til altan, hvorfra udsigten til Domkirken kan nydes. Hvidt køkken med plads til spiseplads og gode opbevaringsmuligheder. Fra køkkenet er der adgang til bagtrappen, hvorfra der er adgang til ejerforeningens hyggelige baghave. Derudover hører der et kælderrum til lejligheden.

Området:

Lejligheden er beliggende på Kornerups Vænget, en rolig og attraktiv adresse midt i Roskilde centrum, få meter fra byens hyggelige gågade. Her bor du tæt på det hele, men stadig tilbagetrukket fra det mest trafikerede byliv.

Herfra er der kort gåafstand fra Roskildes cafeliv, restauranter samt et væld af specialforretninger og indkøbsmuligheder. Roskilde Domkirke ligger blot få hundrede meter fra boligen, og der er ca. 10 minutters gåafstand til Roskilde Havn med det maritime miljø. Roskilde Station er ligeledes indenfor gåafstand, hvilket giver nem adgang til København og resten af Sjælland.

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.

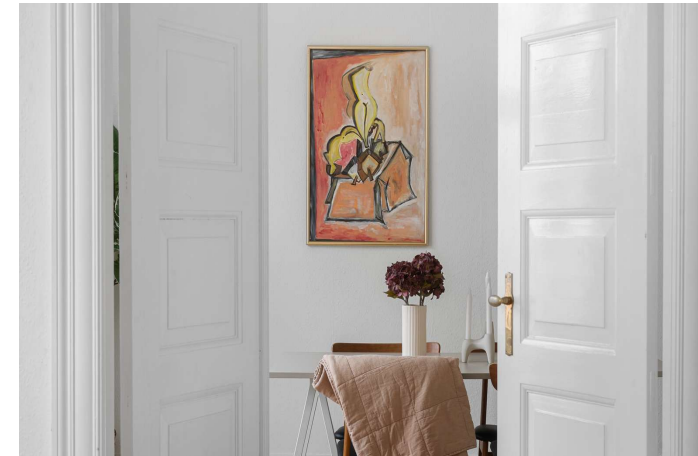
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer



Adresse: Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 240-1667
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 03.04.2026

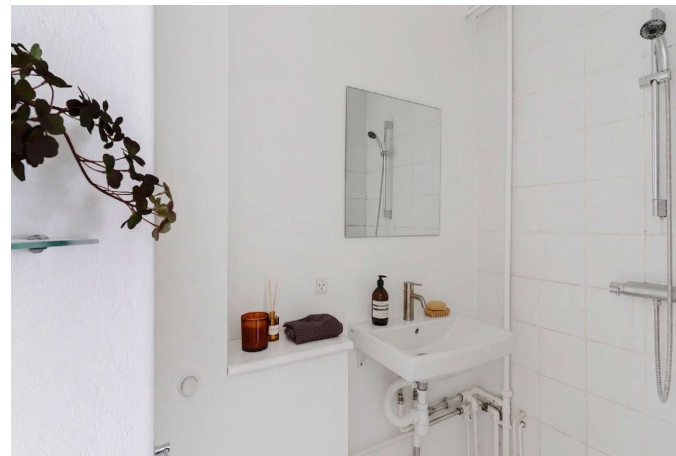




Adresse: Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 240-1667
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 03.04.2026

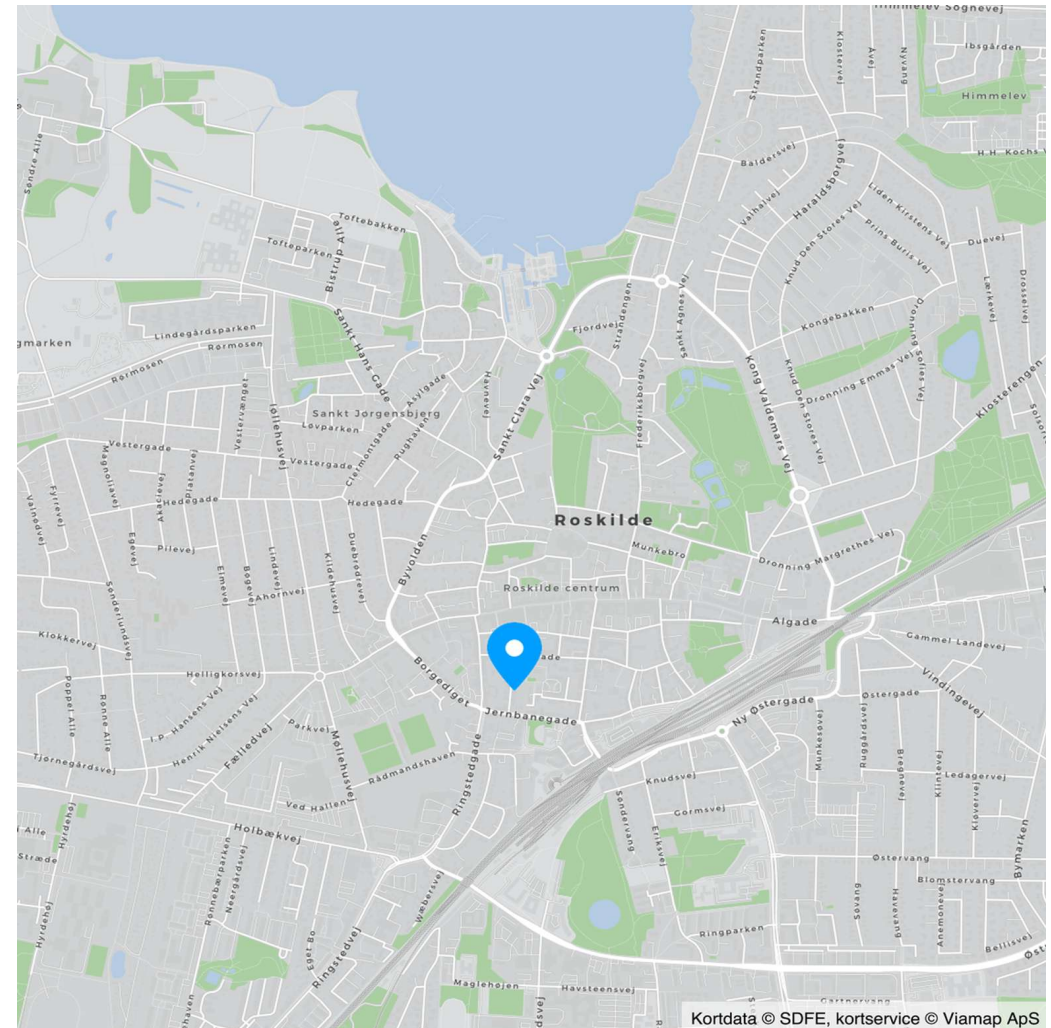




Adresse: Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 240-1667
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 03.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 240-1667
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	2111 Roskilde Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	262930
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1916/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.203.000
Grundværdi:	2.023.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.562.400
Grundlag for grundskyld:	1.618.400

Arealer**

Tinglyst areal:	87 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	87 m ²
BBR-boligareal:	95 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: 07.01.1915 - Dok om forbud mod visse næringsbrug
- Nr. 2: 25.11.1915 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 22.03.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 4: 29.06.1977 - Vedtægter for ejerforening, Kornerups Vænge 6, Tillige lyst pantstiftende. 18_D_353
- Nr. 5: 18.02.1987 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 6: 20.07.1989 - Lokalplan nr. 219

Planer

Kommuneplan 1.CR.16 - Jernbanegade, Kornerups Vænge, Bredgade og Allehelgensgade
Lokalplan 219 - Allehelgensgade karreen (delvist aflyst af 286)
Lokalplan 744 - Temalokalplan for Roskilde bymidte

Anvendelsesbegrænsninger

Udlejning: Tilladt med bestyrelsens godkendelse jf. vedtægt §22.

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende løsøre medfølger uden nogen former for garanti, da lejligheden sælges som dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 240-1667
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 03.04.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme opkræves kvartalsvis aconto med kr. 2.325.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 240-1667
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.068	Kontantpris	kr.	4.999.000
Grundskyld	kr.	11.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Ejerforening Fællesudgift	kr.	21.924	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen - ANSLÅET, anslået	kr.	2.000
Ejerforening Grundfond - Opsparing	kr.	900	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET, anslået	kr.	1.000
Ejerforening Vedligeholdelseskonto	kr.	3.600	I alt	kr.	5.033.850
Ejerforening Vindueskonto	kr.	2.700			
Ejendomsbidrag rottebekæmpelse	kr.	174			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.342			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.324 md. / 327.889 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.971 md. / 263.648 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansiering skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforening.

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: Kornerups Vænge 6, 2. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 240-1667
Ejerudgift/md.: kr. 4.529

Dato: 03.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening

Navn: E/F Kornerupsvænge 6
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 9 / 75
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Depotrum.

Fællesfaciliteter

Vaskemaskine og tørretumbler, Mindre værksted, Kummefryser, cykelparkering. Cykelskur i baggård.

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er jf. kulturarvsstyrelsens register noteret som bevaringsværdig - kategori XX.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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