



REAL

Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	91
Kontantpris	3.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.844		
Byggeår/ombygget	1906/1951	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1564**

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: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Her udbydes en attraktiv lejlighed i en af Roskildes mest historiske bebyggelser. Lejligheden ligger i Møllehusene, i den gamle spritfabrik, kun en kort gåtur fra Roskilde centrum. Boligen er en velindrettet 3-værelses lejlighed, fremstår i flot stand, ligger på 1. sal og har adgang via elevator.

Boligen:

Bebyggelsen stammer fra 1906 og er en del af den historiske spritfabrik, hvor blandt andet den ikoniske bitter Gammel Dansk blev udviklet. Fabrikken var en vigtig del af Roskildes industrihistorie og var en af de første bygninger i Danmark med elektrisk belysning. For lidt over 20 år siden blev der indrettet boliger i de gamle, historiske bygninger. Lejligheden er på 91 velindrettede kvadratmeter og fremstår i pæn stand med mange fine detaljer som fx flotte plankegulve og køkkenet med synlige mursten. Til lejligheden hører kælderrum og pæne fællesarealer med fælles parkering.

Indretning:

Man bydes velkommen i en flot opgang med elevator. Fra opgangen er der adgang til en møblerbar entré, der giver adgang til et pænt badeværelse med vaskesøjle og bruseniche. Den store, lyse stue er i åben forbindelse med køkkenet, som fremstår moderne med hvide elementer og en rustik, blotlagt murstensvæg, der skaber kontrast til det moderne udtryk. Stuen er så stor, at her er rigelig plads til både spise- og opholdsafdeling – du kan sågar indrette et lille ekstra værelse. Herudover rummer lejligheden to gode soveværelser.

Området:

Møllehusene har en central beliggenhed i Roskilde. Til byens hyggelige gågade, Skomagergade, er der kun ca. 1,2 km, hvilket giver nem adgang til caféer, butikker og kulturelle tilbud. Roskilde Station ligger omkring 1,5 km fra hoveddøren, hvilket gør det nemt for pendlere at komme til København og resten af Sjælland. I området findes også dagligvarebutikker, specialforretninger, Roskilde Hallerne og Roskilde Stadion. Naturskønne områder som Boserup Skov, Roskilde Fjord og Roskilde Havn er ligeledes inden for kort cykelafstand og giver gode muligheder for rekreation og udendørs aktiviteter.

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: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

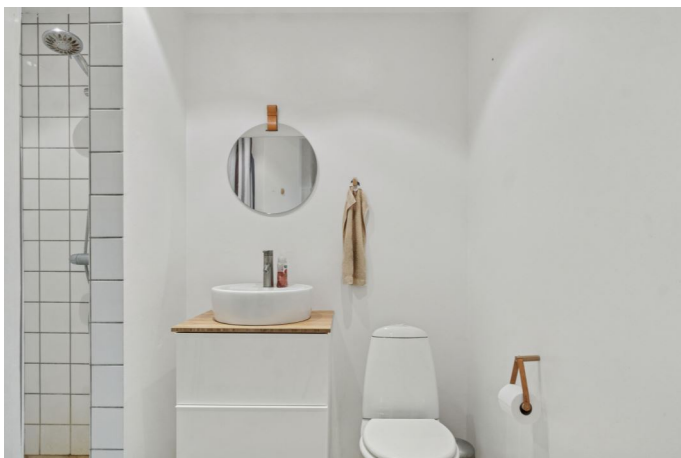
Dato: 31.01.2026



Adresse: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 31.01.2026



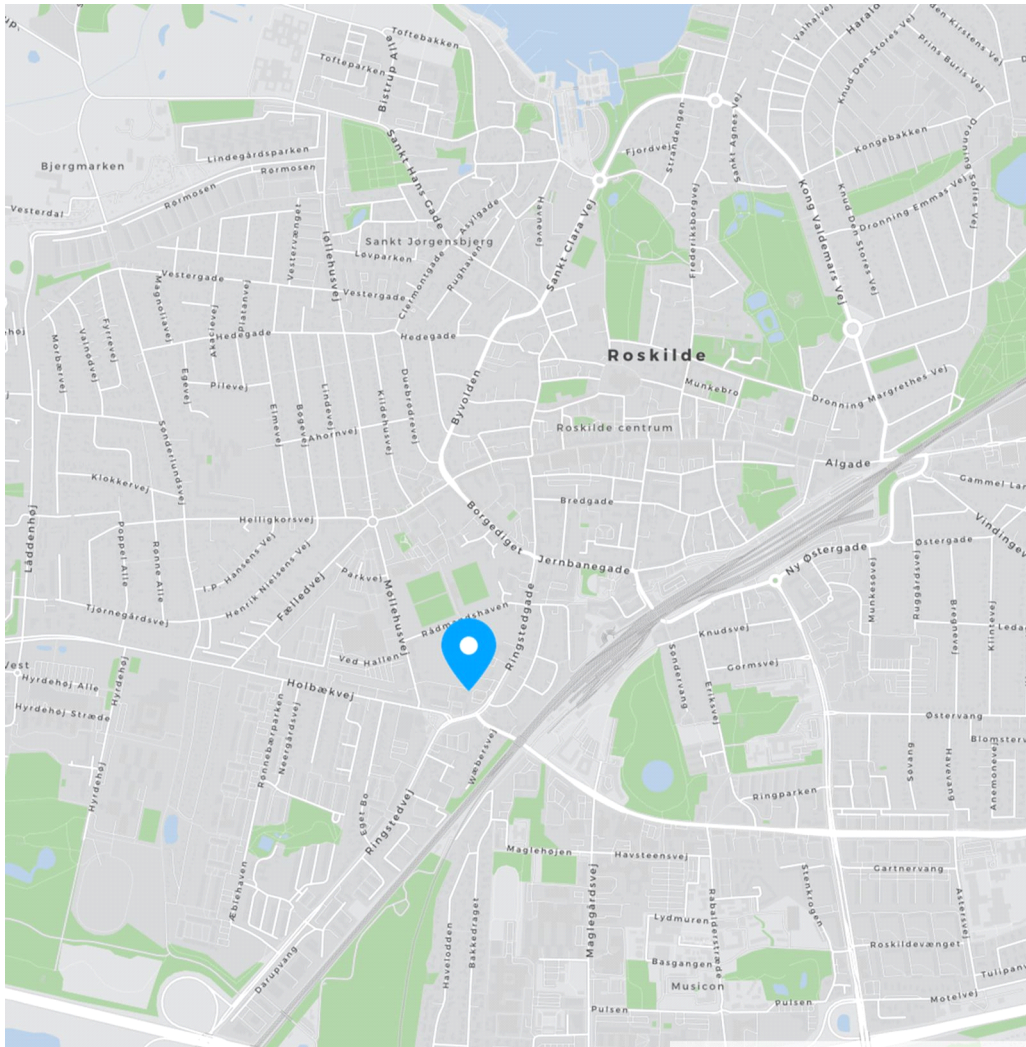
Adresse: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde

Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564

Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 31.01.2026





Adresse: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	504 o Roskilde Bygrunde
BFE-nr.:	264309
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1906/1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.018.000 kr.
Grundværdi:	1.854.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.414.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.483.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	83 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	83 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i boligen værende løsøre medfølger uden nogen form for garanti, da boligen sælges som dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Anslået

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:

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 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.
Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.313	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	10.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Fællesudgifter	kr.	22.745	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen	kr.	2.950
Rottebekæmpelse ANSLÆT	kr.	100	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÆT	kr.	1.000
			I alt	kr.	3.622.400
			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		46.134			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.316 md./ 231.788 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.656 md./ 187.878 år v/25,20%
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: 31.01.2026
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: 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: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 83/1101

Tinglyst fordelingstal: 83/1101

Adm. fordelingstal: 83/1101

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitut, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Husdyr:

Det er tilladt at holde husdyr, så længe disse ikke er til gene for de øvrige beboere, der henvises herudover til husorden.

Udlejning:

Skal godkendes af bestyrelsen.

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 28.11.1923 lbnr. 902810-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT 18_J_419

Nr. 2 lyst d. 10.12.1981 lbnr. 18202-18 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, uopsigelig i 20 år Filnavn: 18_J_419

Nr. 3 lyst d. 16.12.1986 lbnr. 23821-18 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 18_N_44

Nr. 4 lyst d. 12.12.1994 lbnr. 117683-18 Tillægstekst Lokalplan nr. 280 Filnavn: 18_J_419

Nr. 5 lyst d. 19.08.1996 lbnr. 20203-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_J_419

Nr. 6 lyst d. 18.12.1996 lbnr. 30747-18 Anmærkning anm hæftelser, anm byrder Tillægstekst Dok om forbud mod salg eller udlejning til virksomhed med detailsalg af køkkener og badeværelser (s. 61- 63) Filnavn: 18_J_419

Nr. 7 lyst d. 31.01.1997 lbnr. 2695-18 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om parkering mv, adgangsret anvendelse Filnavn: 18_J_419

Nr. 8 lyst d. 25.06.1999 lbnr. 48139-18 Tillægstekst l. påtegn. på dekl. lyst 31.1.1997 nr. 2695 Filnavn: 18_J_419

Nr. 9 lyst d. 12.08.1999 lbnr. 61824-18 Tillægstekst Dekl. om ledninger m.v. Filnavn: 18_J_419

Nr. 10 lyst d. 29.06.2001 lbnr. 30263-18 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 18_BO_678

Nr. 11 lyst d. 10.04.2002 lbnr. 29887-18 Tillægstekst Vedtægter for E/F Møllehusene 1-3 Anm. hæftelser Filnavn: 18_BO_664

Lokalplan:

Byfortætning langs Ringstedgade Roskilde - https://dokument.plandata.dk/20_9647014_1576759743863.pdf
Møllehusene - https://dokument.plandata.dk/20_1031803_APPROVED_1174478929612.pdf

Kommuneplan:

Roskilde Kommuneplan 2019 - https://dokument.plandata.dk/11_9631966_1593081168684.pdf

Brugsret og fællesfaciliteter:

Eget kælderrum



Adresse: Møllehusene 3, 1. tv., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 240-1564
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 31.01.2026

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling 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!