



Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	57
Kontant	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.996	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1946/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1656**

RealMæglerne Roskilde & Lejre

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: Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1656
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.08.2026



Lys og indbydende lejlighed med hyggelig altan

Velkommen til denne flotte og hyggelige 2-værelses lejlighed tæt på Roskilde centrum. Her har du indkøb og bybus lige ved døren samt kort afstand til Skomagergade og stationen.

Lejligheden er på i alt 57 m² og er indrettet med gode, lyse og regulære opholdsrum. Boligen er moderniseret og fremstår i pæn stand. Her får du blandt andet et flot køkken og et stort badeværelse med separat bruseniche. Generelt fremstår lejligheden lys og indbydende med hvide vægge og lofter og er lige til at flytte ind i.

Indretning:

Lejligheden byder velkommen i entréen, hvor der er god plads til overtøjet. Herfra er der adgang til et lyst badeværelse med separat bruseniche. Køkkenet er holdt i et pænt, hvidt design med masser af skabsplads, og mens der kokkeres, kan udsigten til Roskilde Domkirke nydes.

Rummelig stue med godt lysindfald fra syd. Her er god plads til både sofaarrangement og spisebord. Fra stuen er der udgang til en hyggelig altan med udsigt over byens tage. Herudover er der adgang til et dejligt soveværelse med skabsvæg.

Ejerforeningen:

Ejerforeningen er veldrevet og tilbyder gode fællesfaciliteter såsom vaskeskælder, hyggelig have samt gode parkeringsforhold lige uden for døren. Derudover hører der et kælderrum til lejligheden.

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: Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1656
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.08.2026



Adresse: Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1656
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

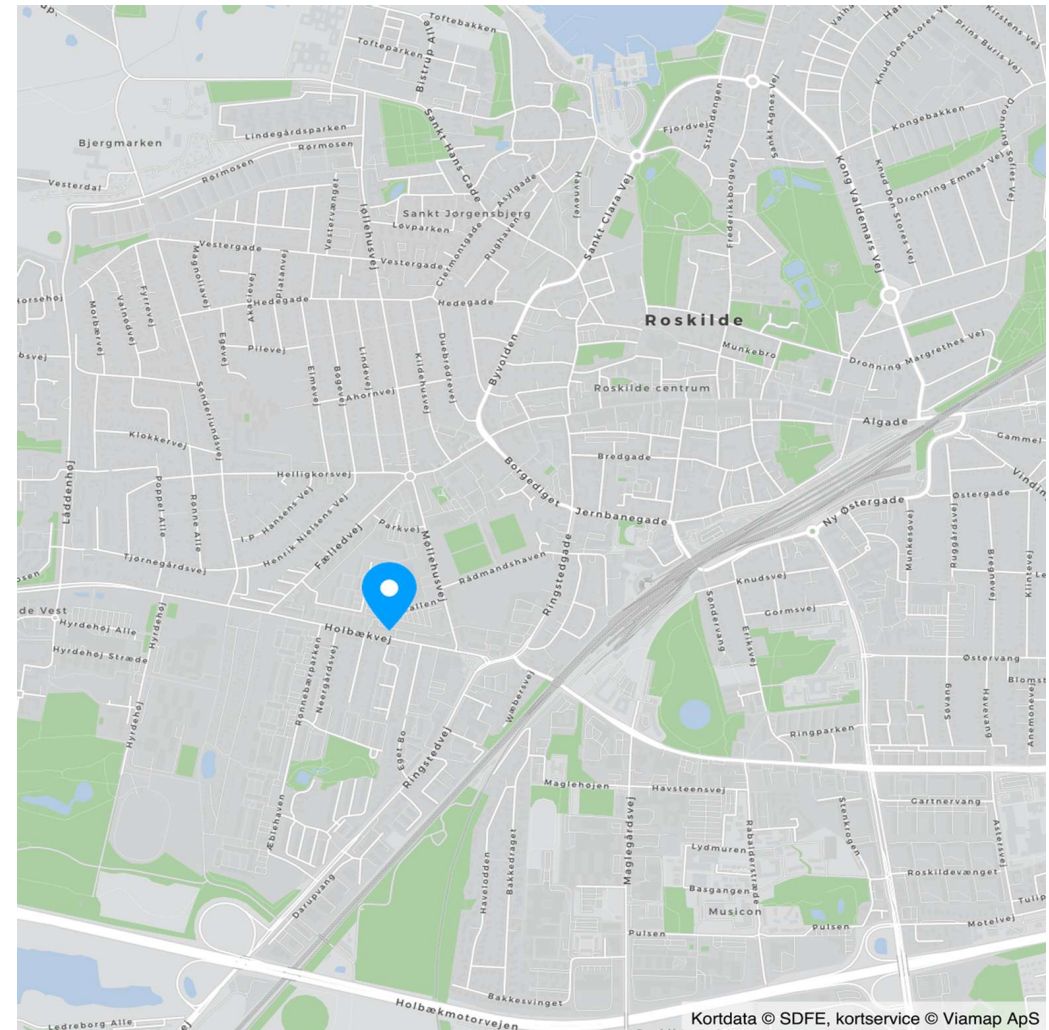
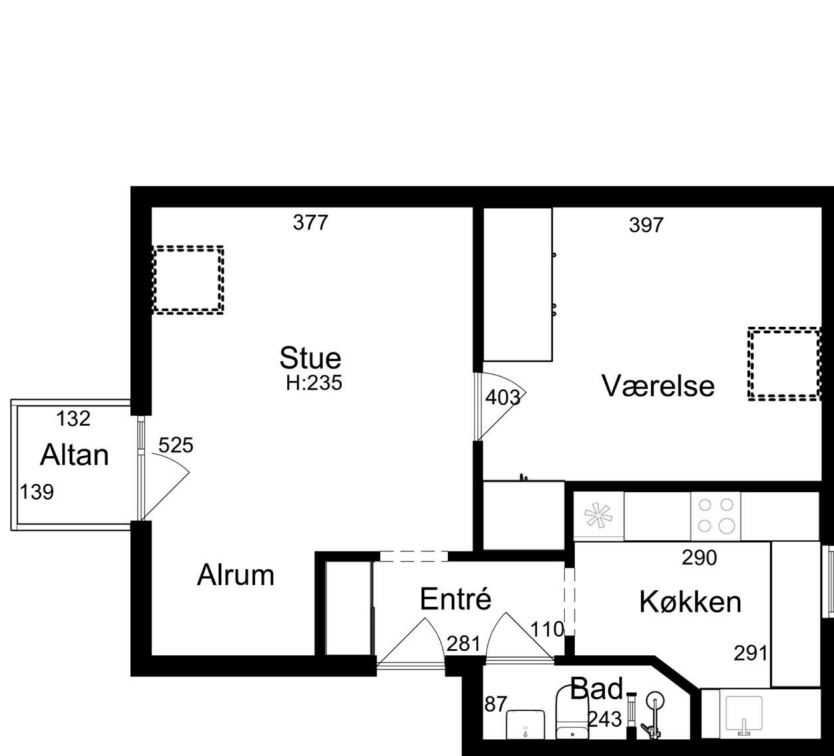
Dato: 20.08.2026



Adresse: Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1656
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.08.2026



Adresse: Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1656
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	30bo Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	268570
Ejerl. Nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1946/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.653.000
Grundværdi:	953.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.322.400
Grundlag for grundskyld:	762.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	55 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	55 m ²

BBR-boligareal:	57 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: 07.12.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 18.04.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 3: 01.11.1954 - Dok om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 08.05.1969 - Dok om fælles legeplader mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 14.05.1969 - Vedtægter for ejerforening 18_T_409
- Nr. 6: 08.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler 18_T_409
- Nr. 7: 22.08.1969 - Dok om fællesarealer mv
- Nr. 8: 27.11.1969 - Tillæg til vedtægter for ejerforening. 18_T_409
- Nr. 9: 05.10.1973 - Tillæg til vedtægter for ejerforening. 18_T_409
- Nr. 10: 29.03.1976 - Tillæg til vedtægter for ejerforening. 18_T_409
- Nr. 11: 04.04.1989 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 12: 09.04.2002 - Vedtægter for E/F Roskilde Vestergård III

Planer

Kommuneplan 4.BE.8 - Helligkorsvej/Møllehus/Fælledvej

Anvendelsesbegrænsninger

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger, Kogeplade, Køle/fryseskab, Ovn, Opvaskemaskine, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1656
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.08.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået ud fra acontobetaling

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
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

Adresse: Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1656
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.08.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.744	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.642	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Fællesudgifter	kr.	23.496	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	70	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET, anslået	kr.	1.000
			I alt	kr.	2.011.850

Ejerudgift i alt 1. år kr. 35.952

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 10.949 md. / 131.383 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.802 md. / 105.624 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Holbækvej 26, 3. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 240-1656
Ejerudgift/md.: kr. 2.996

Dato: 20.08.2026

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. 14: hovedstol kr. 1.203.000
Nr. 15: hovedstol kr. 253.000
Nr. 16: hovedstol kr. 19.000
Nr. 17: hovedstol kr. 29.000
Nr. 18: hovedstol kr. 5.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Roskilde Vestergård 3

Eksisterende sikkerhed: Kr. 33.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 16 / 459

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til eget kælderrum

Fællesfaciliteter

Fælles cykelkælder

Fælles vaskekælder

Fælles parkering

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr

Afventer administrator

Udlejning

Afventer administrator

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er

forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Standardfinansiering

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