



REAL

Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	137
Kontantpris	5.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.814		
Byggear	2015	Energimærke	A2010

Sagsnr. **240-1547**

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: Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 240-1547
Ejerudgift/md.: kr. 5.814

Dato: 22.08.2025



Beskrivelse:

Nu har du muligheden for at flytte ind i en sjældent udbudt og unik bolig midt i Roskilde Centrum. Her får du en flot 5-værelses lejlighed, som er beliggende tilbagetrukket fra Ringstedgade. Boligen er fra 2015 og byder på to plan og i alt 137 velindrettede kvadratmeter – lige til at flytte ind i.

Boligen:

Lejligheden ligger i den attraktive bebyggelse Kornerups Have, opført i 2015 og placeret centralt i Ringstedgade. Boligen ligger i baghuset, tilbagetrukket fra vejen, og har en rolig placering. Ejendommen har pæne og velholdte fællesarealer samt en velfungerende ejerforening med et godt naboskab. Til lejligheden hører privat parkeringsplads og kælderrum.

Indretning:

Man bydes velkommen i en lys og indbydende opgang. Entréen er rummelig og har plads til overtøjet. Lejlighedens samlingspunkt er det store og åbne køkken/stue/alrum med god plads til både spise- og opholdsafdeling. Køkkenet blev renoveret i 2023 og fremstår moderne med rigelig bord- og skabsplads. Fra alrummet er der udgang til en vestvendt altan samt trappe til boligens øverste plan. I stueplan findes desuden et godt værelse, som er velegnet til kontor eller gæsteværelse, samt et gæstetoilet med vaskefaciliteter.

Øvre plan: Repos med trappe til en hyggelig hems og adgang til et lækkert badeværelse med brus. Herudover er der tre gode soveværelser.

Området:

Med adresse på Ringstedgade bor du midt i Roskilde Centrum – i gåafstand til alt, hvad byen tilbyder. Der er kun få hundrede meter til Skomagergade og det lokale butiksliv, og Absalons Skole ligger få meter fra hoveddøren. Her er ligeledes kort gåafstand til Roskilde Station med nem adgang til København.

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: Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 240-1547
Ejerudgift/md.: kr. 5.814

Dato: 22.08.2025



Adresse: Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 240-1547
Ejerudgift/md.: kr. 5.814

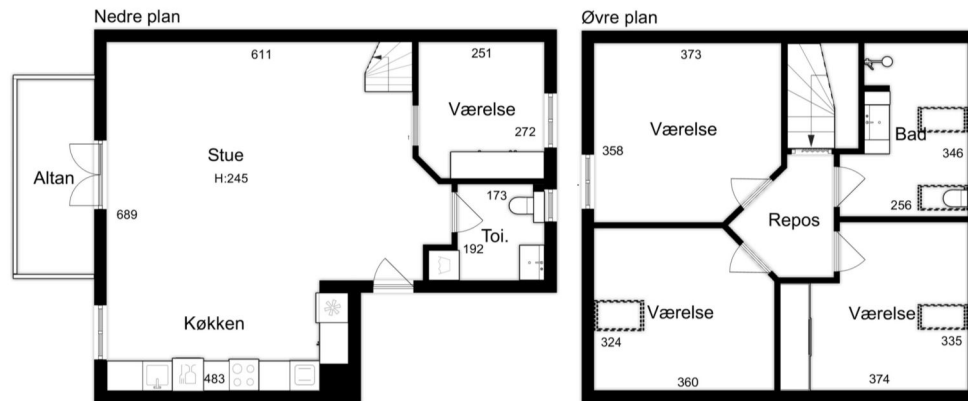
Dato: 22.08.2025



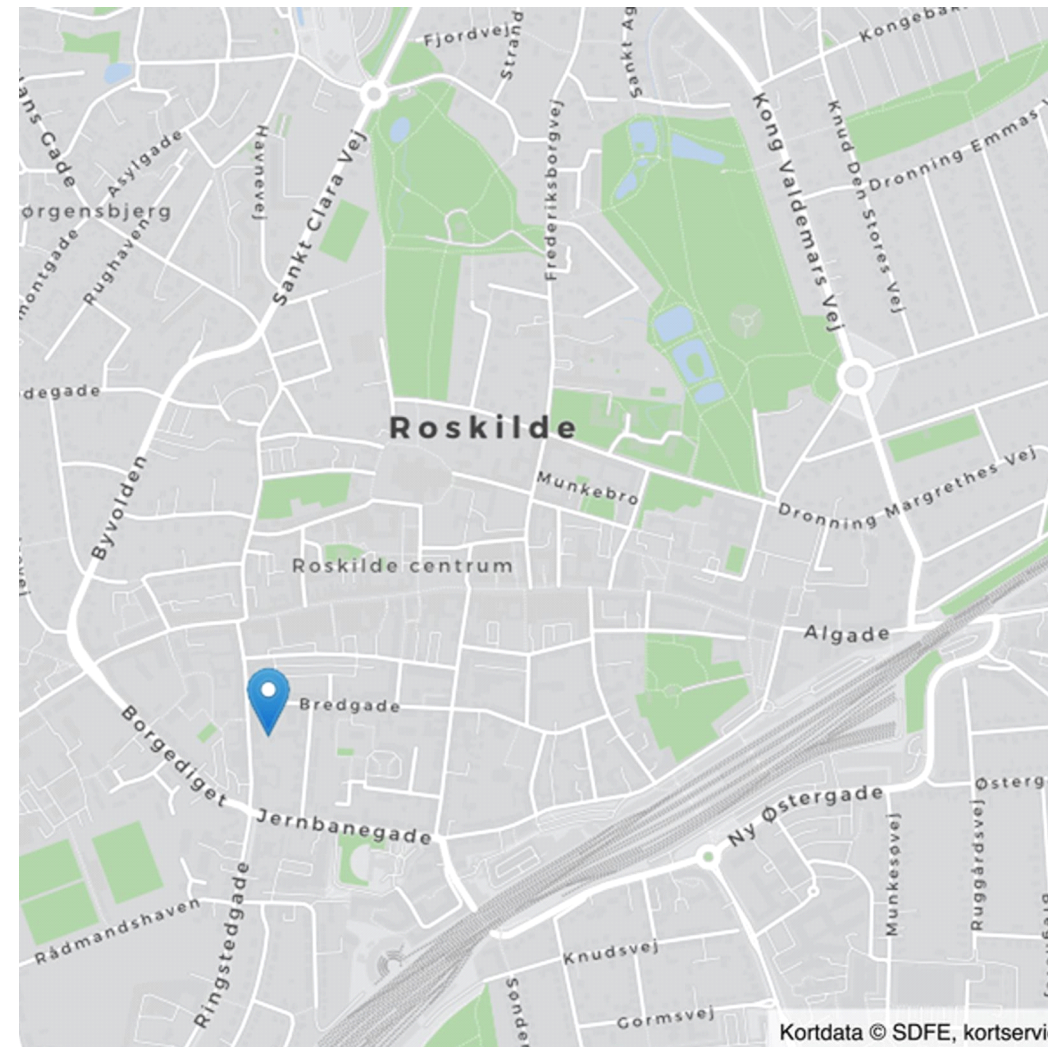
Adresse: Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 240-1547
Ejerudgift/md.: kr. 5.814

Dato: 22.08.2025



EFIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 240-1547
Ejerudgift/md.: kr. 5.814

Dato: 22.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	208 Roskilde Bygrunde
BFE-nr.:	262908
Ejl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælles
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.047.000 kr.
Grundværdi:	2.999.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.837.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.399.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	135 m ²
- heraf boligareal:	130 m ²
- heraf areal til kælder:	5 m ²

BBR-boligareal:	137 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. 20.06.1912 lbnr. 901308-18 - Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Findes ikke i akten - kan evt. fremskaffes på Landsarkiv/Rigsarkiv.
Nr. 2 lyst d. 18.04.1962 lbnr. 6959-18 - Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse på nærmere angivet areal
Nr. 3 lyst d. 06.11.1992 lbnr. 49786-18 - Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.
Nr. 4 lyst d. 17.06.2015 lbnr. 1006487327 - Tillægstekst VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN KORNERUPSHAVE

Husdyr:

Det er tilladt at holde husdyr, se ejerforeningsvedtægternes § 26

Udlejning:

Udlejning tilladt, se ejerforeningsvedtægternes §27

Lokalplan:

Lokalplan 622, Roskilde bymidte -
https://dokument.plandata.dk/20_3241159_1581001020093.pdf

Kommuneplan:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Nedfældet kogeplade Bosch, indbygningsovn Siemens, mikrobølgeovn Siemens, opvaskemaskine Bosch, køleskab Siemens, køle-, fryseskab Siemens, emhætte Siemens, vaskemaskine LG (kombi maskine), Quooker fra 2015 (skiftet beholder/tank i 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 240-1547
Ejerudgift/md.: kr. 5.814

Dato: 22.08.2025

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.: 9.052 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 salgsoptstillingens 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 A2010.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 240-1547
Ejerudgift/md.: kr. 5.814

Dato: 22.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.672	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	17.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Fællesudgifter	kr.	20.037	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET	kr.	2.000
P-Plads leje	kr.	7.200	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	103	I alt	kr.	5.834.650
			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		69.766			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.431 md./ 377.167 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.256 md./ 303.077 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: 18.08.2025
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 **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: Ringstedgade 17B, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 240-1547
Ejerudgift/md.: kr. 5.814

Dato: 22.08.2025

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:

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	2.969.000	3.000.419	2.997.126	DKK	3,57	112.525	27,50	3,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Egen P-plads, kælderrum.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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!