



## Klintevej 30, st., 4000 Roskilde

Ejd. type	<b>Villalejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>105</b>
Kontant	<b>4.199.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.594</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår	<b>1961</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **240-1649**

---

**RealMæglerne** Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / [www.realmaeglerne.dk/4000](http://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: Klintevej 30, st., 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 240-1649  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 23.03.2026



### Skøn stuelejlighed med egen have

Her udbydes en unik lejlighed i Roskilde Centrum. Lejligheden er en villalejlighed, en ideel anpart, som ligger midt i byen. Fra lejligheden er der kort gåafstand til stationen samt alle de skønne forretninger og restauranter i centrum.

Ejendommen er opført i 1961 og indeholder kun to lejligheder. Begge lejligheder er på 105 m<sup>2</sup> og har brugsret til eget kælderrum samt en stor fælles kælder. Herudover er der en skøn vestvendt baghave, som ifølge samejeoverenskomsten er opdelt, så hver lejlighed har sin egen private og solrige have.

Når man kommer til ejendommen, bliver man mødt af en flot forhave med indkørsel og parkeringsplads til begge lejligheder. Man træder ind i en hyggelig opgang med skønt lysindfald fra et stort vindue, som går gennem begge plan. I stuelejligheden træder man ind i en fordelingsgang med plads til overtøj. Herfra er der adgang til et stort soveværelse med fransk altan samt et pænt badeværelse med badekar. Derudover er der et flot, nyere køkken med masser af skabs- og bordplads. Hyggelig spisestue, som oprindeligt har været til børneværelse og let kan indrettes igen. Lejlighedens stue er gennemlyst, rummelig og har direkte adgang til en solrig terrasse og haven.

I kælderen findes et privat depotrum samt en fællesdel, som indeholder et lyst badeværelse, vaskerum og slyngelstue med plads til billard og bar. Fra kælderen er der adgang og trappe til haven.

Lejligheden ligger på en attraktiv og rolig villavej uden gennemkørsel. Her bor du i kort gåafstand til Roskilde Centrum med caféer, specialbutikker, kulturliv og restauranter. Stationen nås på få minutter til fods med god togforbindelse mod København og resten af Sjælland. Området byder desuden på gode skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og grønne områder, hvilket gør beliggenheden både central og tryk.

### 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: Klintevej 30, st., 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 240-1649  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 23.03.2026



Adresse: Klintevej 30, st., 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 240-1649  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

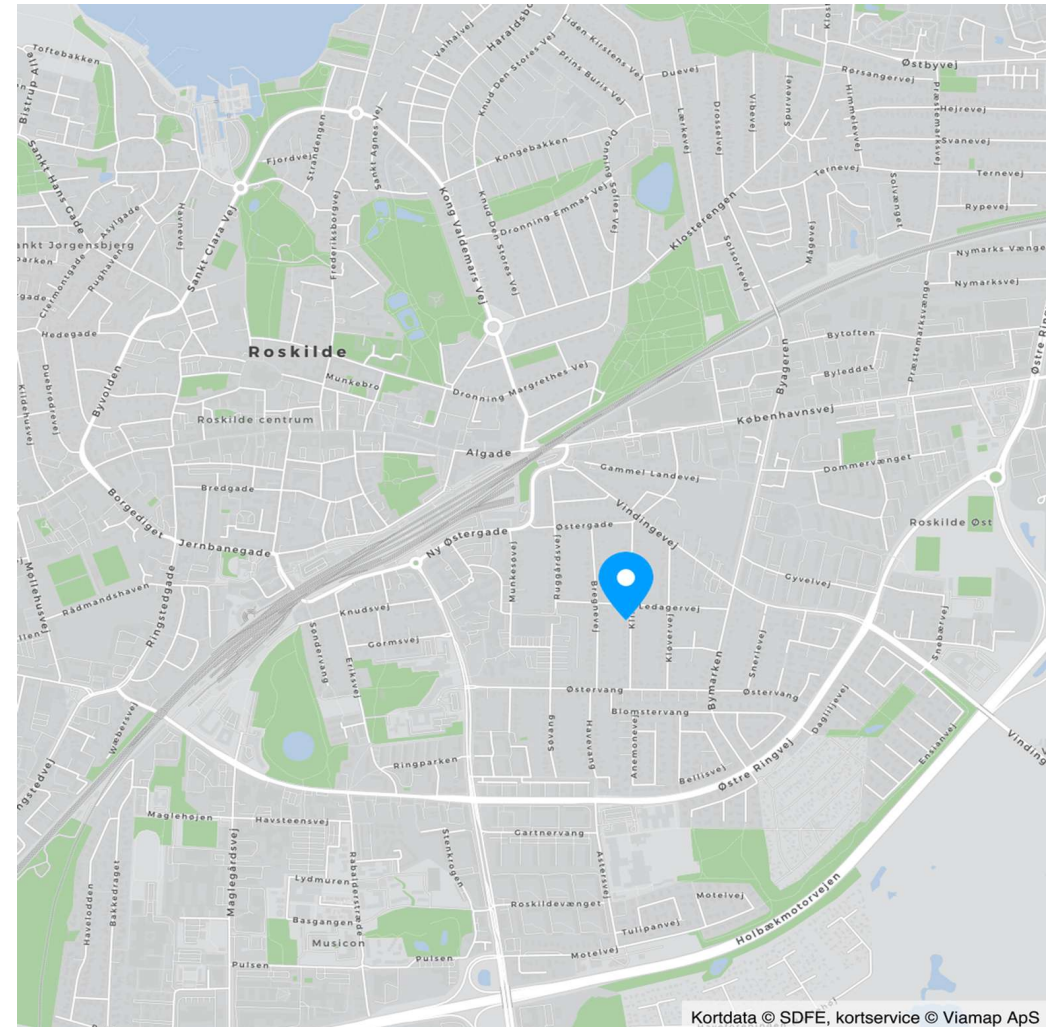
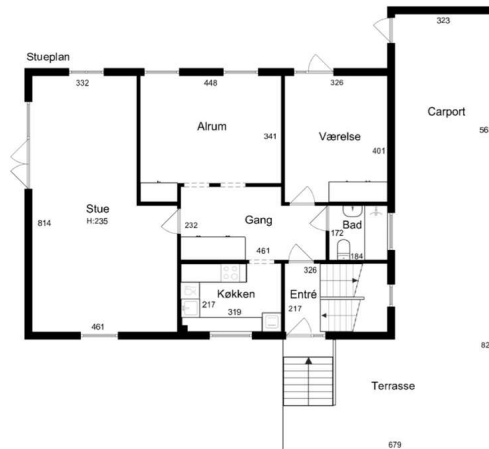
Dato: 23.03.2026



Adresse: Klintevej 30, st., 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 240-1649  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 23.03.2026



Adresse: Klintevej 30, st., 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 240-1649  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villalejlighed (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Ideel anpart  
Kommune: Roskilde  
Matr.nr.: 23be Vestermarken, Roskilde Jorder  
BFE-nr.: 5309130  
Ejerl. Nr.: 2  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1961

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.792.800  
Grundværdi: 2.643.850  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.034.240  
Grundlag for grundskyld: 2.115.080

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 105 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 105 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 105 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
- Garage 24 m<sup>2</sup>  
- Carport 14 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 21.11.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, samt forbud mod drift af visse næringsbrug  
- Nr. 2: 05.09.1988 - Forsyningspligt Dok om varmforsyningkollektivvarmforsyning mv.  
- Nr. 3: 16.03.1992 - Dok om sameje mv

**Planer**

Kommuneplan 3.BP.20 - Kløverdalen, Østervang, Snerlevej

Tilbehør:

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

Køleskab (AEG), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (AEG), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Klintevej 30, st., 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 240-1649  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ideel anpart:

Lejligheden er en ideel anpart. De i salgsopstillingen anvendte udgifter til ejendomsskat og ejendomsværdiskat er anslået ud fra fordelingstallet (55/100).

Lettere forurening:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, 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:

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](http://www.vurderingsportalen.dk)

Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.735 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbrug fra energimærke udregnet efter lejlighedens fordelingstal.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Klintevej 30, st., 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 240-1649  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.475	Kontantpris	kr.	4.199.000
Grundskyld	kr.	15.652	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Fællesudgifter	kr.	12.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
			I alt	kr.	4.233.696
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.126			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.133 md. / 265.590 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.979 md. / 215.744 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

**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: Klintevej 30, st., 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.199.000

Sagsnr.: 240-1649  
Ejerudgift/md.: kr. 3.594

Dato: 23.03.2026

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

**Sameje**

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

**Fordelingstal:**

Admin: 55 / 100

Tinglyst: 55 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til egen del af haven, eget kælderrum i kælderen.

**Fællesfaciliteter**

Fælles carport, udhus, kælder

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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