



REAL

Ringstedvej 47, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	3.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.879	Grund m2	394
Byggear	1913	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1539**

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: Ringstedvej 47, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 240-1539
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

Her udbydes et velholdt halvt dobbelthus med en central beliggenhed tæt på Roskilde centrum. Du får her en flot bolig i klassisk byggestil med i alt 167 etagemeter fordelt på kælder, stueplan og 1. sal. Til boligen hører en skøn have med en solrig terrasse og god plads til både afslapning og udeliv i sommerhalvåret.

Ejendommen:

Boligen er opført i 1913 og fremstår i en charmerende, klassisk byggestil med karakteristiske detaljer og masser af atmosfære. Huset er et halvt dobbelthus, hvilket giver mulighed for adgang og lys fra tre sider. Boligen er opvarmet med fjernvarme og er generelt i pæn og indflytningsklar stand. Grunden er på i alt 394 m² og er let at holde, men samtidig med god plads til både have, terrasse og leg for børnene.

Indretning:

Man bydes velkommen i en rummelig entré med trappe til både 1. sal og underetagen. Herfra er der adgang til boligens lyse og funktionelle køkken med hvide skabsfronter, massiv træbordplade og god plads til opbevaring og madlavning. Der er desuden en hyggelig spiseplads, der fungerer godt til både hverdag og gæster. Huset hjerte er de to skønne stuer en suite. Stuerne har den helt rigtige stil med plankegulve, højt til loftet, stuklofter og rosetter. Stuerne har god plads og mange indretningsmuligheder og mulighed for spisestue og opholdsstue. I stueplan findes desuden et lyst og pænt badeværelse med bruseniche. 1. salen indeholder et pænt gæstetoilet samt to store værelser. Begge værelser har en god størrelse og kan efter behov opdeles, hvis man ønsker tre separate værelser. Underetagen rummer et godt disponibelt rum samt et vaskerum/bryggers med direkte udgang til haven – praktisk for både hverdagsbrug og som ekstra opbevaringsplads.

Området:

Ejendommen er beliggende i Roskilde Syd med kort afstand til dagligvarebutikker som både Netto og Lidl. Bybussen stopper næsten lige uden for døren, og der er kun få minutters cykeltur til Roskilde centrum og station. Desuden er der kort gåafstand til flere grønne og rekreative områder som Hyrdehøjskoven, Lynghøjsøerne, Milen og Himmelsøen – ideelt til både gåture, motion og friluftsliv.

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: Ringstedvej 47, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 240-1539
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 29.10.2025



Adresse: Ringstedvej 47, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 240-1539
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 29.10.2025



Adresse: Ringstedvej 47, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.895.000

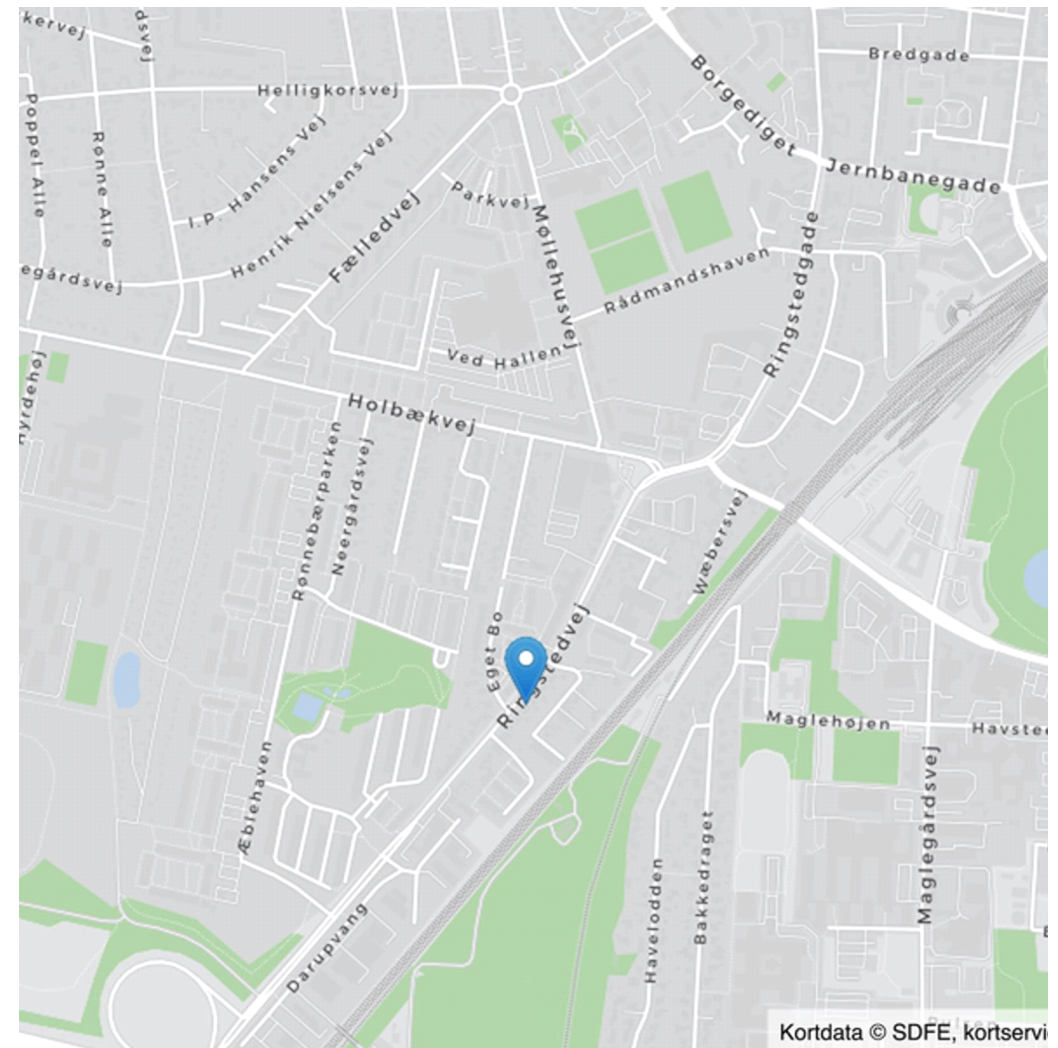
Sagsnr.: 240-1539
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 29.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Ringstedvej 47, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 240-1539
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	6 s Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	5307820
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.015.000 kr.
Grundværdi:	2.204.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.412.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.763.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	394 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	37 m ²
Udhus:	3 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.06.1871 lbnr. 904552-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 25.04.1872 lbnr. 904553-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 02.05.1907 lbnr. 904554-18 Tillægstekst Dok om opfyldning af landevejsgrøft
Nr. 4 lyst d. 29.08.1912 lbnr. 904555-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 26.08.1925 lbnr. 904556-18 Tillægstekst Dok om forbud mod visse næringsbrug mv
Nr. 6 lyst d. 21.05.1930 lbnr. 661-18 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 7 lyst d. 07.12.1932 lbnr. 2959-18 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 8 lyst d. 30.06.1999 lbnr. 49188-18 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektivvarmeforsyning mv
Nr. 9 lyst d. 11.09.2000 lbnr. 41833-18 Tillægstekst Dok. ang. kloakledning mv

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur keramisk Atlas, opvaskemaskine Siemens, køle-,fryseskab ikea, vaskemaskine AEG, tørretumbler AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ringstedvej 47, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 240-1539
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 29.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.900 Forbrug: 2.687,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Bemærk: Sælgers fjernvarme årsforbrug i 2024 var kr. 12.525,80

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Ringstedvej 47, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 240-1539
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.301	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	13.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.012
Husforsikring	kr.	5.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	3.733	I alt	kr.	3.930.262
Rottebekæmpelse	kr.	76	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		34.545			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.609 md./ 247.304 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.730 md./ 200.765 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: 29.10.2025
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

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: Ringstedvej 47, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 240-1539
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 29.10.2025

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/1% Kontantlån	Kontantlån	72.566	73.857	74.401	DKK	3,13	39.429	2,00	9,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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!