

Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**121**
Kontant	**5.499.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.160**	Altan	**Ja**
Byggeår/ombygget	**1945/2015**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **240-1787**

RealMæglerne Roskilde & Lejre
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
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: Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.499.000
Sagsnr.: 240-1787
Ejerudgift/md.: kr. 3.160
Dato: 19.11.2026



Unik 4-værelses lejlighed med egen terrasse, orangeri og dobbelt carport

Centralt i Roskilde udbydes her en unik 4-værelses lejlighed. Du får en lækker lejlighed på 121 m² i en lille ejerforening med kun to lejligheder. Boligen er moderne, velindrettet og gennemlyst. Fra lejligheden er der få meter til indkøb og cykelafstand fra stationen og Skomagergade.

Ejendommen:
Ejendommen er fra 1945, men blev i 2015 ombygget til lejligheder, så du får en moderne bolig med en god indretning og næsten ingen spildplads. Ejendommen indeholder kun to lejligheder, så du får nærmest fornemmelsen af at bo i et rækkehus på første sal. Til lejligheden hører egen balkon, terrasse med orangeri samt dobbelt carport og udhus.

Indretning:
Fra fællesarealet har du din egen trappe op til lejligheden. På trappen er der en balkon med plads til et cafébord og et par stole. Man bydes velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøjet. Lejligheden rummer i alt tre gode og lyse soveværelser. Badeværelset er rummeligt og har både brus og vaskesøjle. Boligens hjerte er det store, gennemlyste køkken/stue/alrum med god plads til både opholds- og spiseafdeling. Køkkenet fremstår med grebsfrie fronter og masser af bordplads.

Området:
Lejligheden er beliggende i den sydlige del af Roskilde, i en lukket gård tilbagetrukket fra vejen. Fra boligen er der under 300 meter til indkøb i både Lidl og Netto, og bybussen holder kun ca. 200 meter fra hoveddøren. Roskildes hyggelige gågade, Skomagergade, med gode restauranter og et rigt forretningsliv samt Roskilde Station ligger kun ca. en kilometer fra boligen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 240-1787
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 19.11.2026







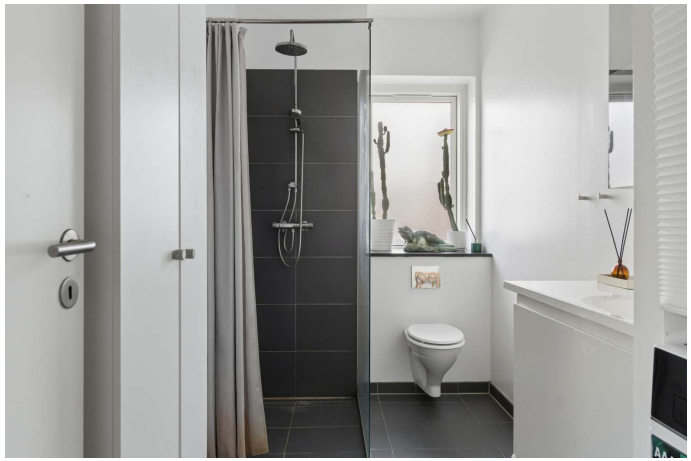

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 240-1787
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 19.11.2026













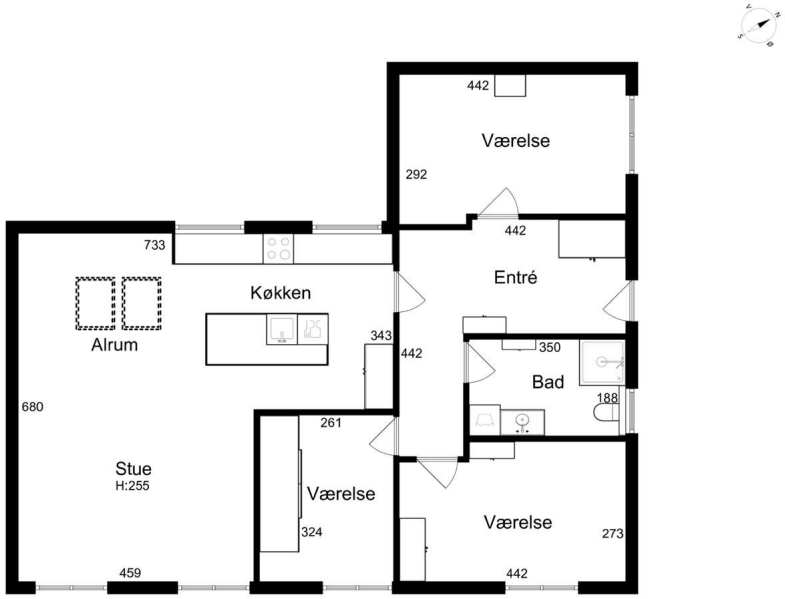
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

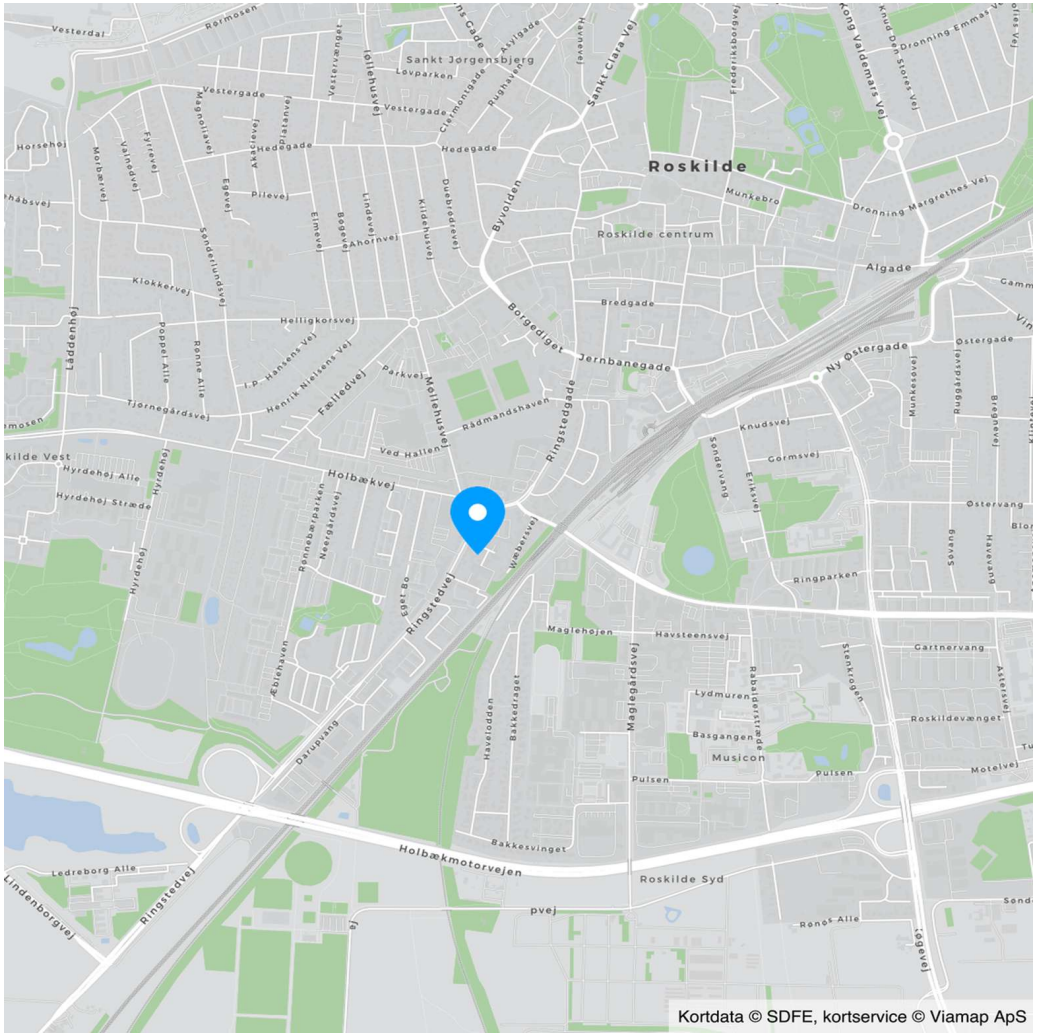
Adresse: Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 240-1787
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 19.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 240-1787
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	539 Roskilde Bygrunde
BFE-nr.:	407687
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1945/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.616.000
Grundværdi:	2.121.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.892.800
Grundlag for grundskyld:	1.696.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	114 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	114 m^2
BBR-boligareal:	121 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:

Der henvises til side 5

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

Køle/fryseskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (IDK), Kogeplade (Schott Ceran), Ovn (Gorenje), (Mikroovn, vaskemaskine og tørretumbler medfølger ikke)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 240-1787
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tjeneste-mændendes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.751 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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. 507af 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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 240-1787
Ejerudgift/md.: kr. 3.160

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.753
Grundskyld	kr.	12.556
Forsikringspolice (50%)	kr.	7.403
Rottebekæmpelse	kr.	99
Renovation 2025	kr.	3.109
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.920

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.499.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET, anslået	kr.	2.000
Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	5.536.850

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.822 md. / 369.864 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.789 md. / 297.463 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Th Nielsens Vej 4E, 4000 Roskilde Kontantpris: kr. 5.499.000	Sagsnr.: 240-1787 Ejerudgift/md.: kr. 3.160	Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 15: hovedstol kr. 2.982.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 114 / 243
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
P-plads, loftrum

Fællesfaciliteter
Kælder

Servitutter
- Nr. 1: 30.06.1898 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 539
- Nr. 2: 08.11.1900 - Dok om ret for 2s og 2ø til tagdryp over 2r værk m.v
- Nr. 3: 25.01.1906 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 04.03.1909 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 30.06.1910 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 07.10.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 539
- Nr. 7: 02.11.1949 - Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 536B
- Nr. 8: 25.05.1954 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 9: 06.08.1962 - Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv, Samt betonsokkel og port m.v, Vedr 539
- Nr. 10: 06.08.1962 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Samt bebyggelse, Vedr 539
- Nr. 11: 25.05.1989 - Dok om tagrende udhæng og vindue m.v
- Nr. 12: 11.11.1994 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 13: 03.10.1996 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 14: 28.11.2013 - Deklaration

Planer
Kommuneplan 4.BS.1 - Ringstedvej

Anvendelsesbegrænsninger
Afventer oplysninger

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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