



REAL

Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	76
Kontantpris	2.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.922	Altan	Ja
Byggeår	1960	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1556**

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: Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 240-1556
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Her udbydes en velindrettet 2-værelses lejlighed i en af Roskildes mest attraktive bebyggelser. Du får en pæn og indflytningsklar lejlighed med en solrig vestvendt altan. Lejligheden er beliggende på 1. sal på Havnevej i kort gåafstand til havnen og centrum. Lejligheden er en del af en yderst veldrevet ejerforening med flotte fællesarealer, gode parkeringsforhold og et godt naboskab.

Lejligheden:

Man bydes velkommen i en lys og indbydende opgang. I lejligheden mødes man af en rummelig entré med plads til overtøjet, som også fungerer som fordelingsgang til hele lejligheden.

Lejlighedens stue er lys og indbydende med en vestvendt placering, som giver et dejligt lysindfald hele eftermiddagen og aftenen. Der er god plads til sofagruppe, og tæt ved altandøren er der et oplagt område til spisebordet. Altanen vender ligeledes mod vest, så man kan nyde solen, når man kommer hjem fra arbejde.

Køkkenet er lyst og pænt med masser af bord- og skabsplads. Her er også mulighed for en spiseplads, og der er et fint kig over fællesarealerne. Soveværelset er stort og regulært, så der er god plads til både seng, skabe og et hjemmekontor. Badeværelset er lyst og har et flot, klassisk terrazzogulv og badekar.

Til lejligheden er der brugsret til privat kælderrum.

Området:

Mere centralt og hyggeligt bliver det næppe i Roskilde. Lejligheden ligger i det charmerende miljø ved Roskilde Havn for foden af Sankt Jørgensbjerg. Her finder man grønne, rekreative områder med legeplads, sejklub, roklub, iskiosker, caféer og restauranter samt Vikingeskibsmuseet. Roskilde centrum, stationen og byens hyggelige parker er alle inden for gåafstand.

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: Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 240-1556
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 08.10.2025



Adresse: Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 240-1556
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

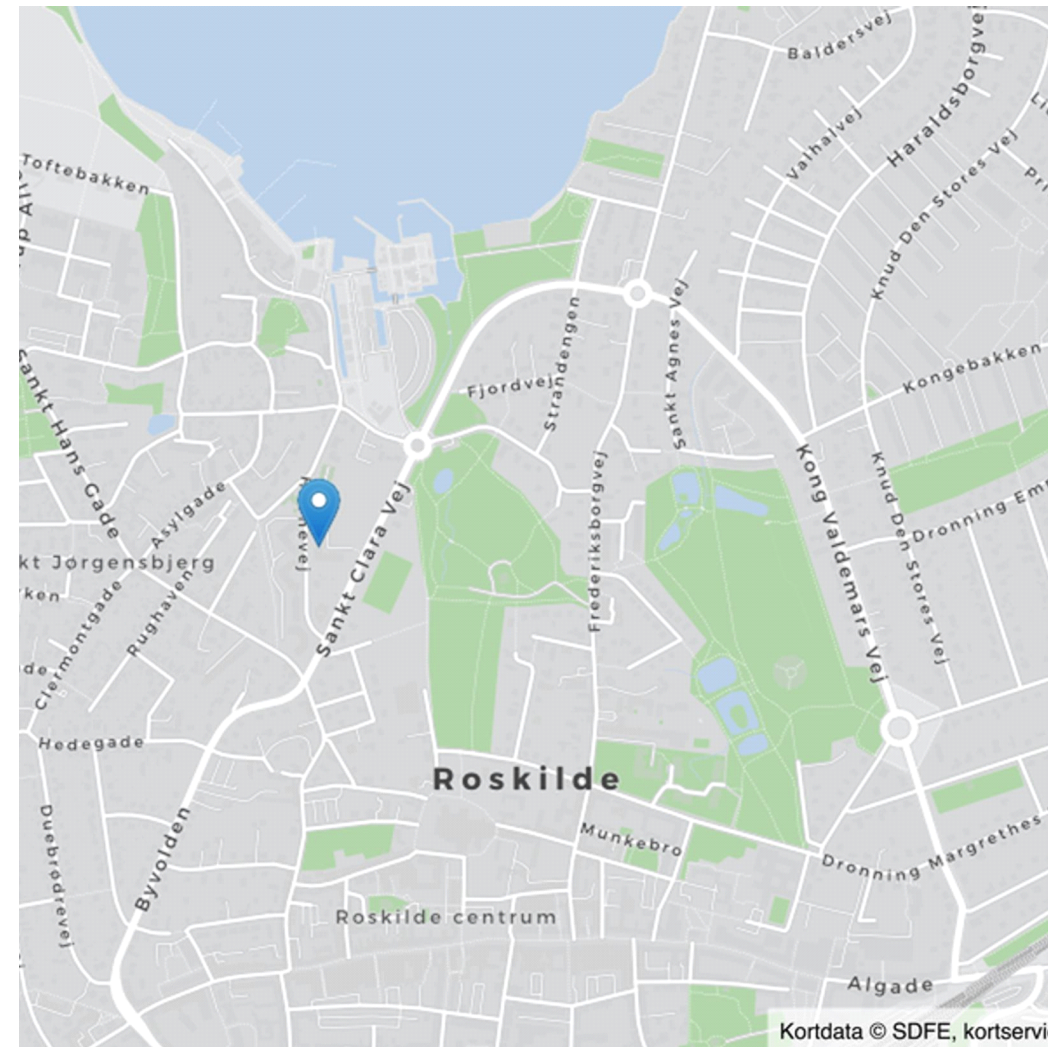
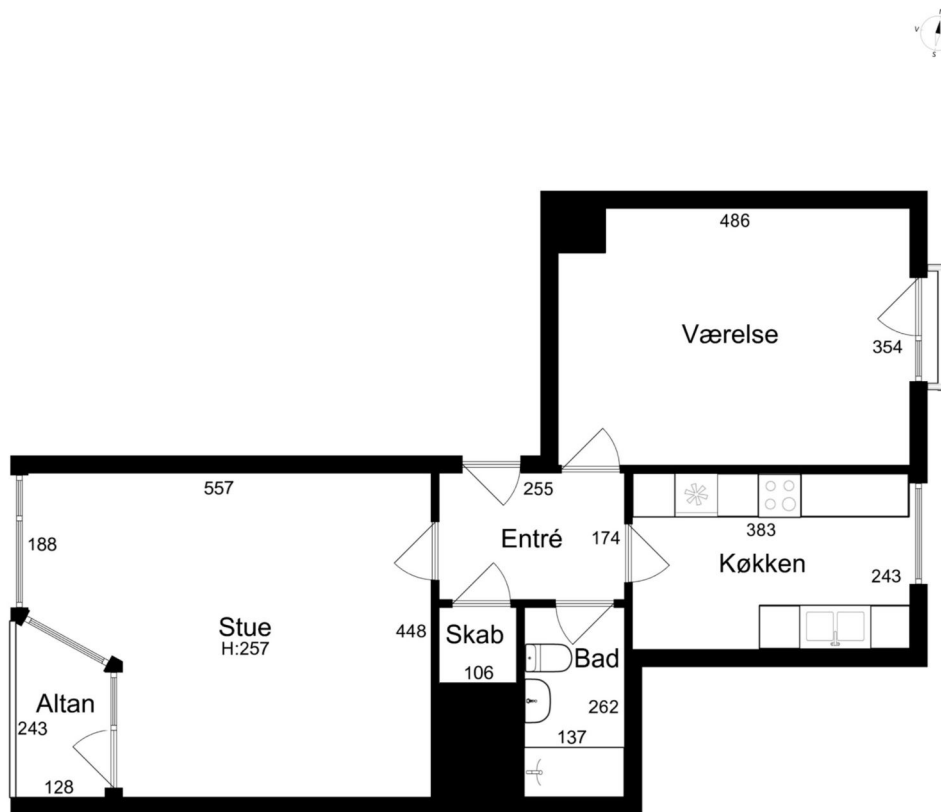
Dato: 08.10.2025



Adresse: Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 240-1556
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 08.10.2025





Adresse: Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 240-1556
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	770 a Roskilde Bygrunde
BFE-nr.:	258150
Ejl.nr.:	74
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.483.000 kr.
Grundværdi:	2.402.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.986.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.921.760 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	69 m ²
- heraf boligareal:	69 m ²
BBR-boligareal:	76 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Husdyr:

Der må ikke holdes husdyr jf. husorden

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.11.1908 - Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 18_AC_413
Nr. 2 lyst d. 22.10.1959 - Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 18_AC_413
Nr. 3 lyst d. 03.05.1979 - Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Rette dagbogsnr. 7817 Filnavn: 18_J_620
Nr. 4 lyst d. 06.11.1992 - Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv. Filnavn: 18_L_697
Nr. 5 lyst d. 14.10.1996 - Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 18_AC_413
Nr. 6 lyst d. 24.04.2001 - Tillægstekst Påtegning på vedtægter lyst 14.10.1996 Tillige l. pantstiftende Filnavn: 18_AC_413

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Blomberg kogeplade. Emhætte. Candy indbygningsovn. Candy køle-/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 240-1556
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Anslået ud fra sælger acontobetaling.

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 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 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

Adresse: Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 240-1556
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.131	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	14.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	19.560	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET	kr.	2.000
Vaskeri	kr.	1.392	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET	kr.	1.000
Fælleslån, faldstammer	kr.	1.658		kr.	
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	2.615.450
			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			47.061		

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.786 md./ 165.435 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.191 md./ 134.297 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: 06.10.2025
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 **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: Havnevej 30, 1. th., 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 240-1556
 Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 08.10.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Faldstammer. Restgæld oplyst af administrator	9.522	30.09.2025

Det er på generalforsamlingen d. 06.05.2025 besluttet at ejendommens brugsvandsinstallationer skal udskiftes. Der vil derfor blive optaget et fælleslån i forbindelse med dette.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til eget kælderrum, fælles vaskerum, fælles parkering

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!