

REAL



Klintevej 30, 1., 4000 Roskilde

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	105
Kontant	3.799.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.551	Grund m ²	
Byggeår	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1650**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klintevej 30, 1., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1650
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 04.03.2026



Unik lejlighed i Roskilde Centrum

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 m² 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 lejligheden træder man ind i en fordelingsgang med plads til overtøjet. Herfra er der adgang til et pænt og lyst badeværelse med brus samt to gode soveværelser. Det ene med integreret skabsvæg og det andet med fransk altan, begge to vestvendt.

I lejlighedens to stuer en-suite kan du nemt indrette spisesstue samt opholdsstue og der er masser af lysindfald fra vinduerne og fint kig ud over byens tage. Lejlighedens køkken fremstår med grå fronter og godt med bordplads til madlavningen.

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 udgang 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, 1., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1650
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 04.03.2026



Adresse: Klintevej 30, 1., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1650
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 04.03.2026



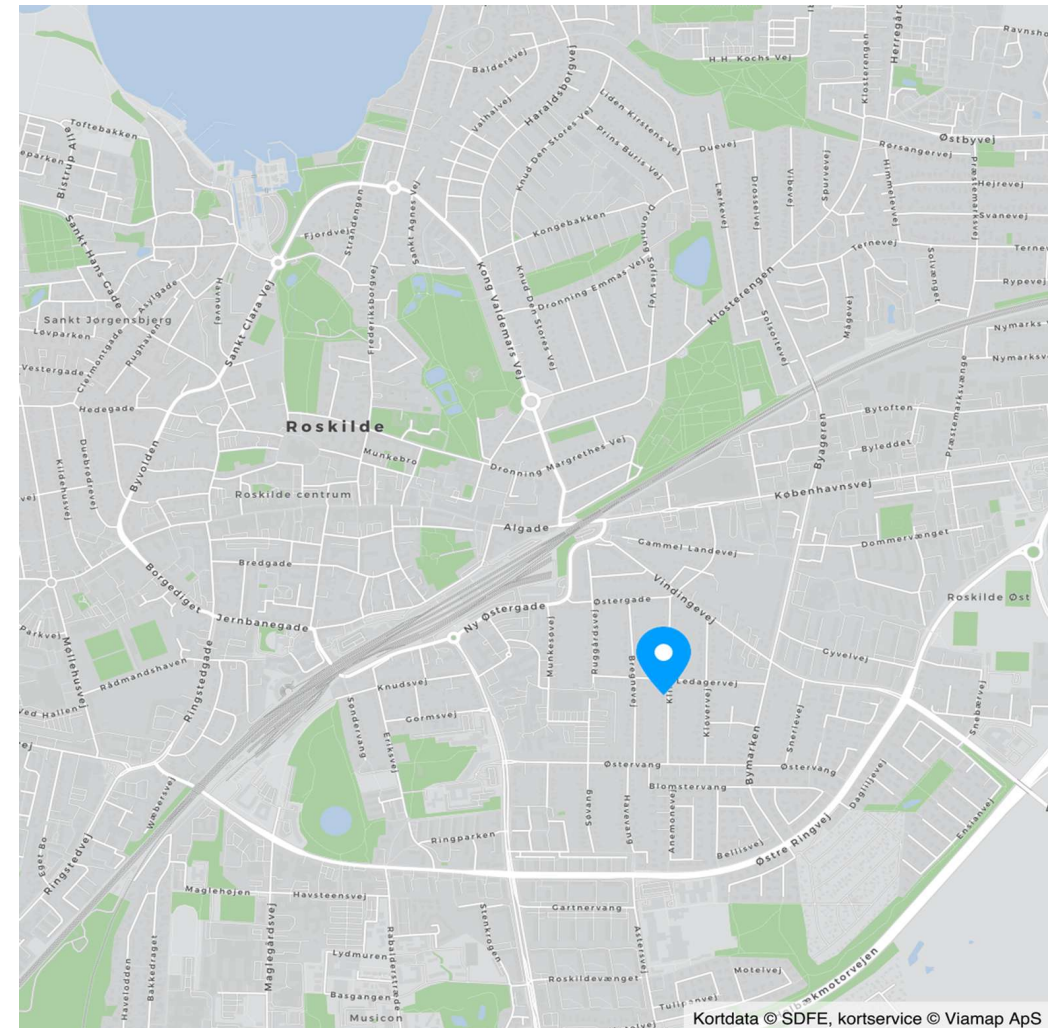
Adresse: Klintevej 30, 1., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1650
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 04.03.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Klintevej 30, 1., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1650
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Ideel andel
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 23be Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 5309130
Ejerl. Nr.: 1
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: 3.103.200
Grundværdi: 2.163.150
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.482.560
Grundlag for grundskyld: 1.730.520

Arealer**

Tinglyst areal: m²
Heraf tinglyst boligareal: 105 m²
Heraf andre arealer: 105 m²
BBR-boligareal: 105 m²
Øvrige arealer:
- Garage 24 m²
- Carport 14 m²

** 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:

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 varmforsyningkollektivvarmeforsyning 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 (Elvita), Komfur (Vestforst), Emhætte, De i lejligheden værende hvidevarer medfølger uden nogen former for garanti, da lejligheden sælges som dødsbo.

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, 1., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1650
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Oplysning om ejendommens forsikringsforhold afventes.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.965 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ideel andel

Lejligheden er en ideel andel. De i salgssopstillingen anvendte udgifter til ejendomsskat og ejendomsværdiskat er anslået ud fra fordelingsstallet (45/100).

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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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: Klintevej 30, 1., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1650
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter ANSLÅET
Rottebekæmpelse anslået

	Pr. år
kr.	12.661
kr.	12.806
kr.	5.000
kr.	150

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.	3.799.000
kr.	24.650
kr.	3.823.650

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.	30.617
-----	--------

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.033 md. / 240.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.273 md. / 195.276 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 salgsoptstilling 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, 1., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.799.000

Sagsnr.: 240-1650
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 04.03.2026

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 afgiftspantebreve 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

Fordelingstal:

Admin: 45 / 100

Tinglyst: 45 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

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

Fællesfaciliteter

Fælles opgang, fælles indkørsel og fælles kælder

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! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk