



REAL

Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	41
Kontantpris	1.389.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.329	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1968/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1518**

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: Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.389.000

Sagsnr.: 240-1518
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

Ejendommen

Beliggende på Gartnervang 22, st. mf i Roskilde, finder du denne pæne og velholdte ejendom, opført i 1968. Ejendommen har god afstand mellem blokkene og er omkranset af grønne arealer og legepladser, hvilket skaber et åbent og luftigt miljø. Der tilbydes fri parkering og optimale forhold for el-biler med flere ladestandere til rådighed. Ejendommen har også cykelparkering og depotrum. Den minimalistiske arkitektur og robuste konstruktion understreger bygningens tiltalende og holdbare design. Grønne områder og smukt anlagte faciliteter komplementerer det fredfyldte og naturskønne miljø omkring bygningen.

Lejligheden

Denne lejlighed tilbyder en ideel kombination af stil og komfort, fordelt på en effektiv planløsning, som fremgår af den vedhæftede plantegning. Boligen er lys og åben med store vinduespartier, der sikrer et skønt naturligt lysindfald i alle rum. Lejligheden indeholder et rummeligt opholdsrum, som let kan indrettes til både opholds- og soveafdeling. Køkkenet er moderne, veludstyret og rigelig skabsplads. Badeværelset er lyst og indbydende med brusefaciliteter. Lejligheden har også adgang til en privat og afskærmet terrasse, der tilbyder et skønt uderum til afslapning.

Området

Gartnervang 22 ligger i det historiske og kulturelt rige Roskilde, hvilket gør området attraktivt for dem, der søger en balance mellem byliv og natur. Her er 10min. gang til Musicon, en bydel med bl.a. kunst og musik. Roskilde Ring ligger ligeledes kort fra lejligheden. Ejendommen er tæt på shoppingmuligheder, grønne områder, og offentlig transport er let tilgængelig med gode forbindelser til både bus og tog. Området er også rigt på uddannelsesinstitutioner, caféer og restauranter, hvilket gør det ideelt for både unge og familier.

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: Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.389.000

Sagsnr.: 240-1518
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 04.09.2025



Adresse: Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.389.000

Sagsnr.: 240-1518
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

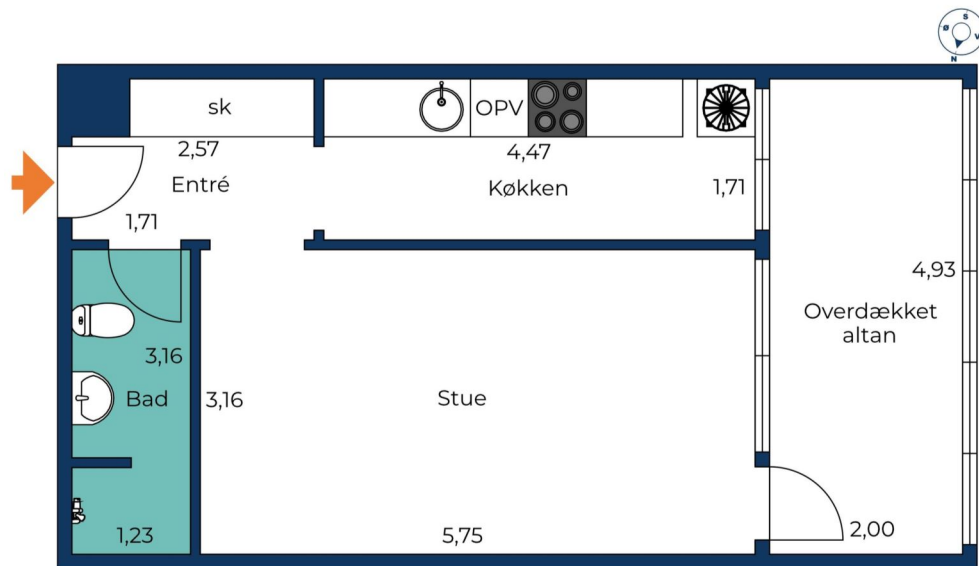
Dato: 04.09.2025



Adresse: Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.389.000

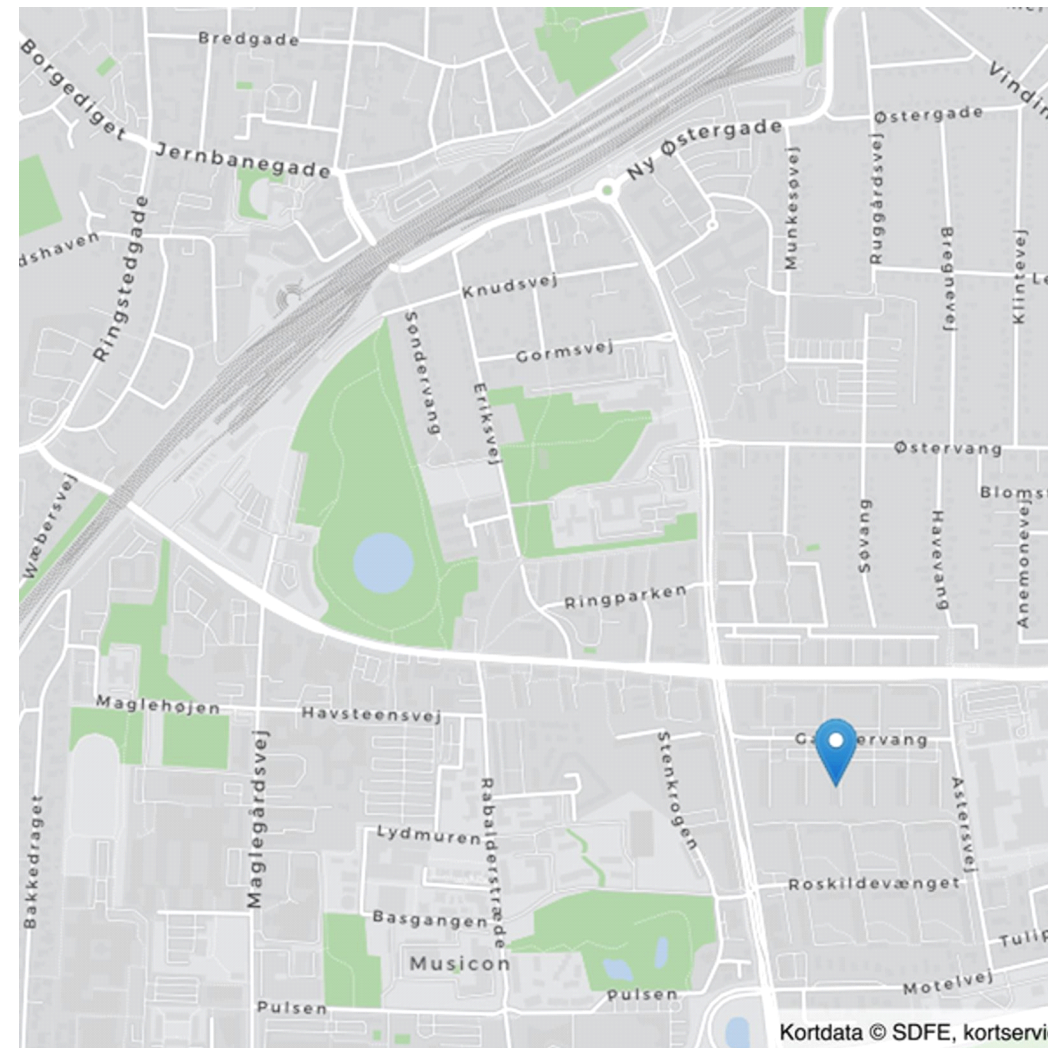
Sagsnr.: 240-1518
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 04.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.389.000

Sagsnr.: 240-1518
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	12 dø Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	265391
Ejl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.191.000 kr.
Grundværdi:	784.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	952.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	627.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	52 m ²
- heraf boligareal:	41 m ²
- heraf areal til andet:	11 m ²

BBR-boligareal:	41 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Husdyr:

Det er ikke tilladt at holde eller passe husdyr jfr. vedtægters § 29. stk. 2.

Udlejning:

Ja, dog med bestyrelsens skriftlige godkendelse. Se vedtægterne.

Lokalplan:

Lokalplan (7.ROS) -
https://dokument.plandata.dk/20_1031640_APPROVED_1174471962915.pdf

Kommuneplan:

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.03.1930 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 23.09.1965 Tillægstekst Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 05.09.1988 Tillægstekst Forsyningspligt Dok om varmforsyning/kollektivvarmforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 19.06.1989 Tillægstekst Dok om antenner og antennekabler mm
Nr. 5 lyst d. 27.01.2005 Tillægstekst Vedtægter for "Ejerlavet Rosagården Syd" Anm. servitutter og pantegæld Akt AK 250 AKT 18_AK_250
Nr. 6 lyst d. 02.03.2005 Tillægstekst Dekl. med Sonofon A/S ang. antenner mv Uopsigelig i 10 år Anm. serv. og pantegæld
Nr. 7 lyst d. 04.05.2005 Tillægstekst Dok om yderl. bebyggelse, opsætning af antenner mv ang. resp. se akt.
Nr. 8 lyst d. 11.04.2006 Tillægstekst Dekl. ang. byggetilladelse til opsætning af antenne til mobiltelefoni på visse betingel- ser mv . Forud for serv. og pantegæld
Nr. 10 lyst d. 28.08.2019 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER for Ejerforeningen Rosagården 1-5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens kogeplade, Siemens indbygningsovn, Idesit Køle,- fryseskab, LG kombineret vaske,- tørremaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.389.000

Sagsnr.: 240-1518
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.408 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 C.

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: Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.389.000

Sagsnr.: 240-1518
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.859	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.389.000
Grundskyld	kr.	4.641	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejerforening	kr.	12.793	Ejerskifte gebyr ejerforening - anslået	kr.	1.625
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	5.594	I alt	kr.	1.400.875
Rottebekæmpelse	kr.	61			

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

27.949

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.576 md./ 90.915 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.086 md./ 73.036 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: 02.09.2025

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: Gartnervang 22, st. mf., 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.389.000

Sagsnr.: 240-1518
Ejerudgift/md.: kr. 2.329

Dato: 04.09.2025

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 - anslået restgæld	60.000	31.12.2024
Fælleslån - anslået restgæld 60.000 kr.		

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordeles efter administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 47/3232

Adm. fordelingstal: 47/16160

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fælles cykelkælder, fælles parkering og fælles legeplads

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!