



REAL

Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	82
Kontant	2.599.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.090		
Byggeår	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **240-1685**

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: Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 240-1685
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 15.04.2026



Indflytningsklar 3-værelses lejlighed i Roskilde By

Her udbydes en skøn 3-værelses lejlighed i populær bebyggelse. Lejligheden er beliggende i et populært kvarter og i kort afstand fra Ro's Torv, stationen og centrum.

Lejligheden:

Når man kommer til bebyggelsen, så er det tydeligt at her bliver passet på tingene og at der er tale om en yderst veldrevet ejerforening. Her er flotte fællesarealer, fælles parkering og et godt naboskab. Ejendommen er opført i 1962 i røde sten og med rødt tegltag.

Indretningen:

Man bydes velkommen i en pæn og lys opgang. Fra opgangen er der adgang til en rummelig entre med god plads til overtøjet, og adgang til resten af lejligheden. I den vestlige del af lejligheden er der to skønne stuer en-suite, hvor der er mulighed for at etablere et soveværelse i det ene. Herudover er der et godt soveværelse med indbygget skabe, samt et pænt lyst badeværelse med brus. Lejligheden indeholder ligeledes et sort moderne køkken med diverse hårde hvidevarer til.

Området:

Gyvelvej er med rette et populært område. Her er bager, pizzeria og svømmehallen lige ved døren. Herudover er der under en kilometer til indkøb i både Føtex, Rema1000, Lidl og Netto. Roskildes hyggelige shoppingcenter Ro's Torv er kun ca. 700 meter fra opgangsdøren. Her finder du spændende forretninger, hyggelige cafeer og skønne restauranter. Roskilde station og Roskilde centrum er kun lidt over en kilometer fra lejligheden.

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: Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 240-1685
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 15.04.2026

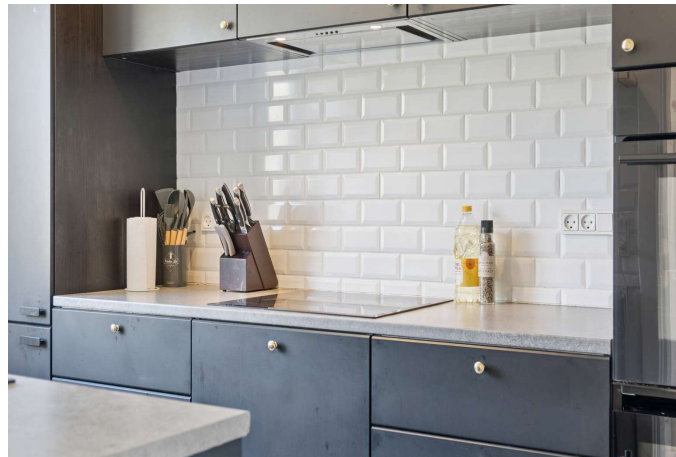




Adresse: Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 240-1685
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 15.04.2026

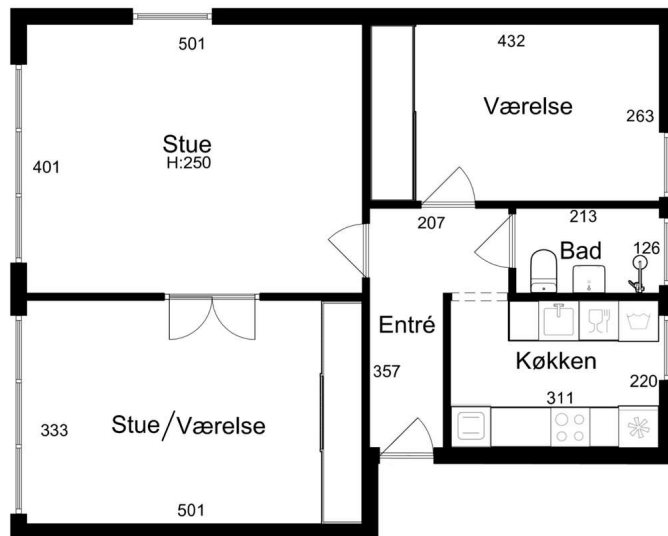




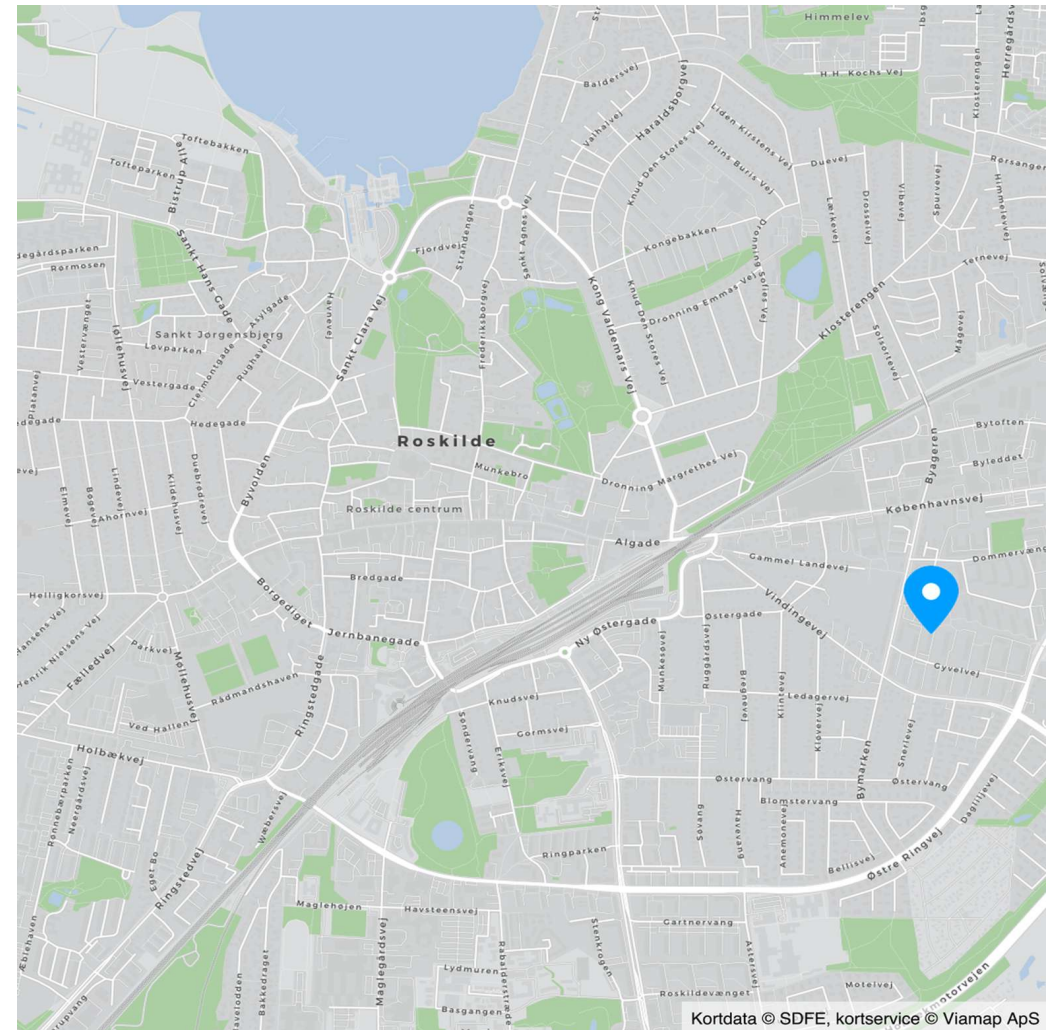
Adresse: Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 240-1685
 Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 15.04.2026



EFXIT
 Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 240-1685
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	11a Nymarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	260299
Ejerl. Nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.247.000
Grundværdi:	1.745.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.797.600
Grundlag for grundskyld:	1.396.000

Arealer**

Tinglyst areal:	80 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	76 m ²
Heraf Pulterrum:	4 m ²
BBR-boligareal:	82 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:

Servitutter

- Nr. 1: 21.04.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 13.07.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv SE AKT 18_AF_506
- Nr. 3: 06.11.1992 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
- Nr. 6: 10.05.2023 - 1. Navn, formål, medlemskab, betalinger, hæftelse og værneting 1.1 Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Roskilde Gyvelgård. Ejerforeningen er beliggende Gyvelvej 9-15, 4000 Roskilde, matr.nr.

Planer

Kommuneplan 3.BE.3 - Dommervænget/Hedeboparken
Kommuneplan 3.D.5 - Bymarken - svømmehal

Anvendelsesbegrænsninger

Udlejning: Tilladt med bestyrelsens godkendelse jf. vedtægt §22.

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade (induktion), Emhætte, Mikrobølgeovn, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 240-1685
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer oplysninger

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da oplysning om sælgers faktiske forbrug endnu ikke foreligger, er udgiften til varme anslået jf. a conto betalinger.

Varme a conto pr. md.: 620.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Drikkevandsinteresser:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.



Adresse: Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 240-1685
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.168	Kontantpris	kr.	2.599.000
Grundskyld	kr.	10.330	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Fællesudgifter	kr.	20.820	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen - ANSLÅET, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	162	Flyttegebyr vand/varme - ANSLÅET, anslået	kr.	1.000
Grundfond, opsparing	kr.	8.004	I alt	kr.	2.619.450
Kælderrum	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.084			

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 14.167 md. / 170.004 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.390 md. / 136.678 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: 08.04.2026

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

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: Gyvelvej 15, 1. th, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.599.000

Sagsnr.: 240-1685
Ejerudgift/md.: kr. 4.090

Dato: 15.04.2026

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

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer oplysninger		15.04.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Roskilde Gyvelgård
Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 16 / 396
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Depotrum.

Fællesfaciliteter

Fællesparkering, cykelkælder, tørrerum, lille værksted, møntvaskeri

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