



REAL

Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	47
Kontant	1.895.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.718	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1968/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **211-3866**

RealMæglerne Charles Andersen Ejendomsmæglere & valuarer

Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. +45 36782274 / www.realmaeglerne.dk/2650

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: Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 211-3866
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 28.08.2026



Her får du en rigtig god og velindrettet lejlighed på 47 kvm. med dejlig beliggenhed.

FOKUSPUNKTER :

- Dejlig beliggenhed i høj stueetage med stor glasinddækket, vestvendt altan
- Central beliggenhed i Roskilde
- Tæt på forretninger, Musicon, sø, Roskilde Ring Parken m.m.
- Ejendom med fjernvarme, cykelrum, kabel-tv. og gode p-forhold
- Stort flot badeværelse med bruseniche
- Lækkert køkken m/mange hvidevarer, bl.a. opvaskemaskine, vaskemaskine, microovn m.m.
- Rummelig stue med udgang til 10 kvm. vestvendt altan
- Soveafsnit med skabe

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: Jan Andersen



Adresse: Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 211-3866
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 28.08.2026

Drømmelejlighed midt i Roskilde

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed på Gartnervang i Roskilde, der byder på alt, hvad hjertet kan begære af komfort, stil og beliggenhed. Ejendommen fra 1968 står som et bevis på tidløs arkitektur og robust konstruktion, omgivet af grønne arealer og legepladser, der inviterer til udendørsliv året rundt.

Fra entreen med god skabsplads bag smukke skydedørslåger ledes du ind i et flot og rummeligt køkken med sorte skabslåger og massiv træbordplade, som er i delvis åben forbindelse til den skønne og vestvendte opholdsstue med direkte adgang til overdådig og virkelig anvendelig glasinddækket altan på hele 10 kvm. Altanen fungerer som en ekstra stue i de varmere måneder og giver lejligheden et unikt uderum.

Fra stuen er skilt en soveafdeling med selvstændig dør fra entreen. Soveafdelingen har 3 medfølgende skabe.

Badeværelse er renoveret og fremstår lyst og moderne med bruseniche - alt sammen designet for at gøre dagligdagen lettere.

Lejligheden er effektivt indrettet og forsynet med praktiske hårde hvidevarer - perfekt for studerende, singler og unge mennesker, der ønsker en smart og kvalitetsfuld lejlighed.

Opvarmning ved fjernvarme.
Varmebidrag kr. 350,00 a'conto pr. måned.
Vandbidrag kr. 230 a'conto pr. måned.

Udenfor døren venter fællesfaciliteter såsom cykelrum, kælderrum samt gode parkeringsforhold for både traditionelle biler og el-biler. Den smukke have inviterer til rekreation i det fri blandt velplejede bede og grønne plæner.

Beliggenheden kunne ikke være bedre. Man er tæt på Roskildes pulserende byliv med butikker, kulturelle institutioner som Musicon samt naturskønne områder ved søen eller Roskilde Ring Parken. Uanset om du foretrækker bilen eller offentlig transport, er infrastrukturen ideel med kort afstand til stationen samt nem adgang til motorvejsnettet.

Dette hjem repræsenterer en sjælden mulighed for at bosætte sig midt i det attraktive Roskilde - en by kendt for sit gode naboskab, rige kulturelle miljø samt optimale betingelser for unge mennesker.

Adresse: Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 211-3866
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

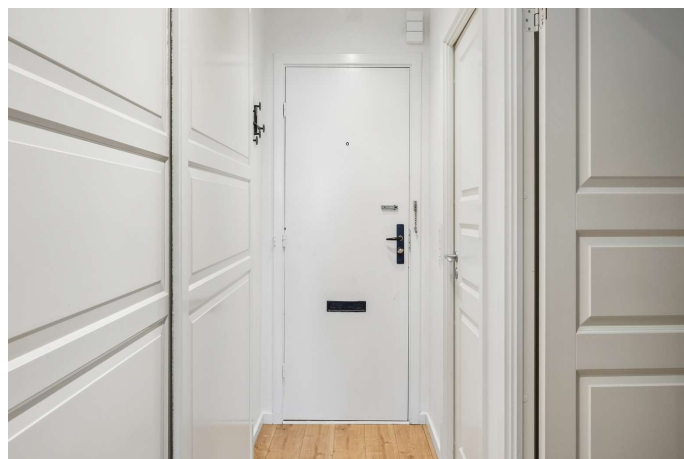
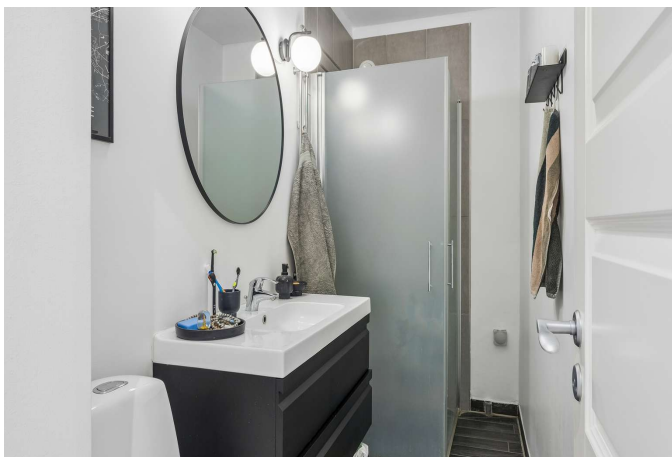
Dato: 28.08.2026



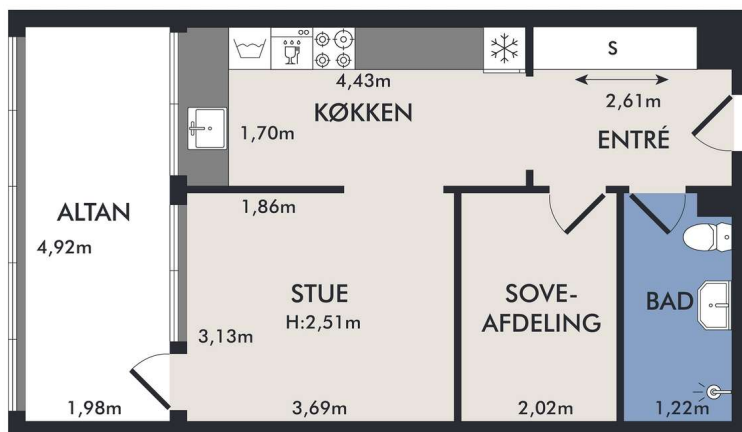
Adresse: Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 211-3866
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

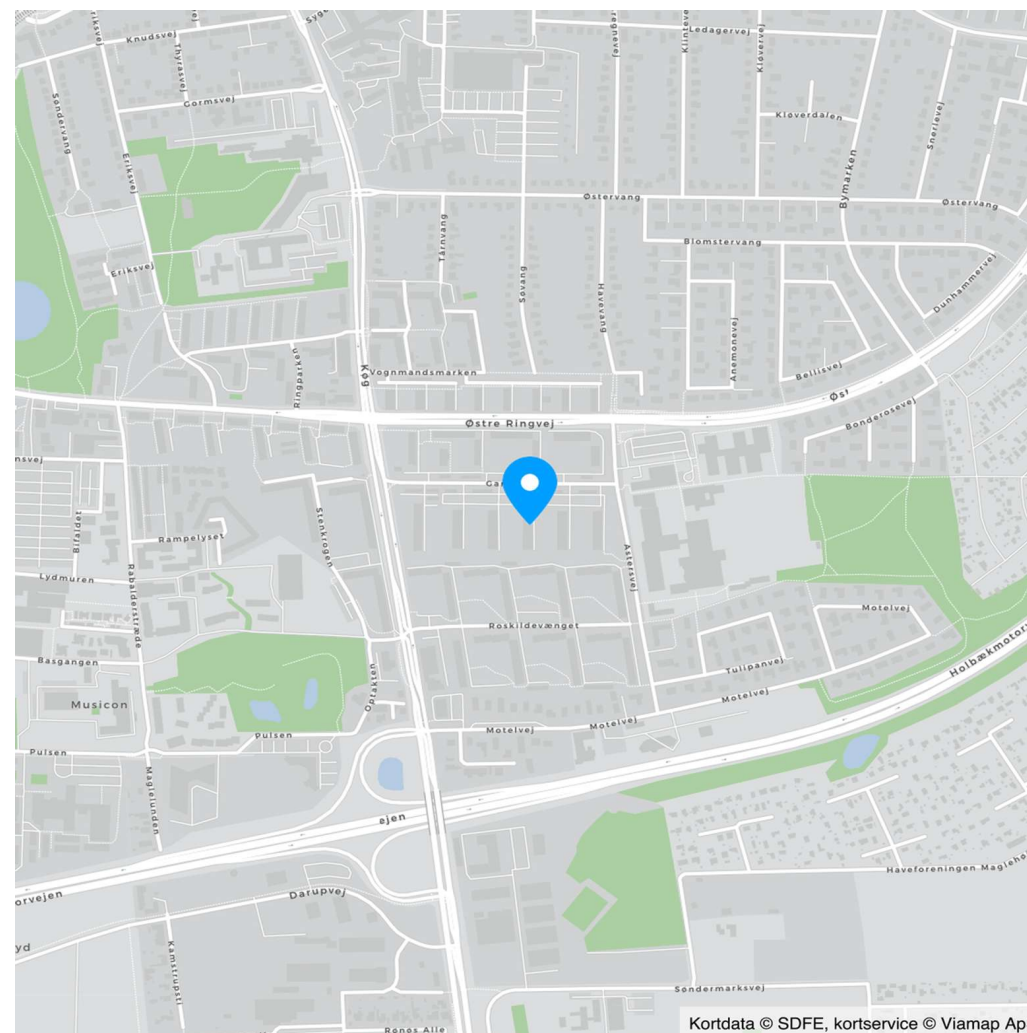
Dato: 28.08.2026



Dato: 28.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 211-3866
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 28.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 12ea Vestermarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 267308
Ejerl. Nr.: 14
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.302.000
Grundværdi: 849.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.041.600
Grundlag for grundskyld: 679.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 51 m²
- Heraf tinglyst boligareal 47 m²
- Heraf tinglyst areal til Kælderrum 4 m²

BBR-boligareal: 47 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: 18.03.1930 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 23.09.1965 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 19.09.1966 - Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 05.09.1988 - Forsyningspligt Dok om varmemforsyning/kollektivvarmeforsyning mv
- Nr. 5: 19.06.1989 - Dok om antenner og antennekabler mm
- Nr. 6: 27.01.2005 - Vedtægter for "Ejerlavet Rosagården Syd" Anm. servitutter og pantegæld Akt AK 250 18_AK_250
- Nr. 7: 04.05.2005 - Dok om yderl. bebyggelse, opsætning af antenner mv ang. resp. se akt.
- Nr. 9: 28.08.2019 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER

Planer

Lokalplan 7.ROS - Gartnervang syd

Kommune- & Spildvandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Plan - Gartnervang

Plan - Planstrategi 2011

Plan - Planstrategi 2015

Plan - Planstrategi 2018

Plan - Ro's Drøm - Roskilde Kommunes Planstrategi 2023-27

Kloakopland - OC19.1

Tilbehør:

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

Ovn, Kodeplade, Emhætte, Mikrovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine - Alt fra IKEA jf. sælgers oplysningsskema, Klædeskab i soveværelse IKEA og Persiennner i udestue

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 211-3866
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 28.08.2026

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 kopi af ejendomsforsikring

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 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.

Husdyr - afventer

Udlejning - afventer

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Fejl & Mangler i sælgers oplysningsskema

1 fryseskuffe i fryseren er lettere beskadiget
1 persienne på altanen kan ikke rulles helt op
Fugen er løs ved badeværelsesmøblet

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 720 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 4.200 p.a.
Vand betales a/c med kr. 2.760 p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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



Adresse: Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 211-3866
 Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 28.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.312	Kontantpris	kr. 1.895.000
Grundskyld	kr.	5.026	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.250
Fællesudgifter 2026	kr.	13.176	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr. 2.500
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	8.522	I alt	kr. 1.910.750
Ejendomsbidrag 2026	kr.	66	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.	
Administration fælleslån	kr.	510		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 32.612		

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.405 md. / 124.857 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.365 md. / 100.375 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med 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.



Adresse: Gartnervang 28, st. mf, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 211-3866
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 28.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 1.147.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	54.952	30.06.2026
Fælleslån - Fjernvarmerenoveringsprojekt - kommende fælleslån	22.686	28.08.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Rosagården 1-5
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 47 / 3232
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Lejligheden har brugsret til 1 depotrum. - Kan findes 28. st. mf. 110

Fællesfaciliteter

Ejendommen har cykelkælder, haveanlæg og gode p-forhold.

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

Se flere tilbud på vores hjemmeside : www.realmaeglerne.dk/2650
Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgspåvindu.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.