Gyvelvej 2D, 1. tv, 4000 Roskilde

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**70**
Kontant	**2.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.061**		
Byggeår	**1948**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **240-1786**

RealMæglerne Roskilde & Lejre
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
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 2D, 1. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 240-1786
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 01.11.2026

Velindrettet 3-værelses lejlighed med vestvendt altan

Her udbydes en virkelig velindrettet 3-værelses lejlighed i et meget attraktivt område. Lejligheden er beliggende i et populært kvarter med kort afstand fra svømmehallen, Ro's Torv, Roskilde Station og Roskilde centrum.

Ejendommen:
Lejligheden er beliggende i en flot rødstensejendom fra 1967, som fremstår i pæn og velholdt stand. Ejendommen ligger i et fredeligt boligområde omgivet af grønne områder og med kort afstand fra Roskilde centrum. Ejendommen er løbende blevet renoveret og vedligeholdt og har bl.a. fået renoveret facaderne for få år siden.

Indretning:
Lejligheden byder på en god og funktionel indretning. Man bydes velkommen i en rummelig entré. Praktisk køkken med god bord- og skabsplads. Dejlig stue med store vestvendte vinduer, der sikrer et godt naturligt lysindfald. Fra stuen er der udgang til en vestvendt altan, som kan lukkes. Lyst badeværelse med brus samt to gode soveværelser.

Området:
Gyvelvej er med rette et populært område. Her er bager, pizzeria og svømmehal lige ved døren. Herudover er der under en kilometer til indkøb i både Føtex, Rema 1000, Lidl og Netto. Roskildes hyggelige shoppingcenter Ro's Torv ligger kun ca. 800 meter fra opgangsdøren. Her finder du spændende forretninger, hyggelige caféer og gode restauranter. Roskilde Station og Roskilde centrum ligger 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Gyvelvej 2D, 1. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 240-1786
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 01.11.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Gyvelvej 2D, 1. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 240-1786
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 01.11.2026

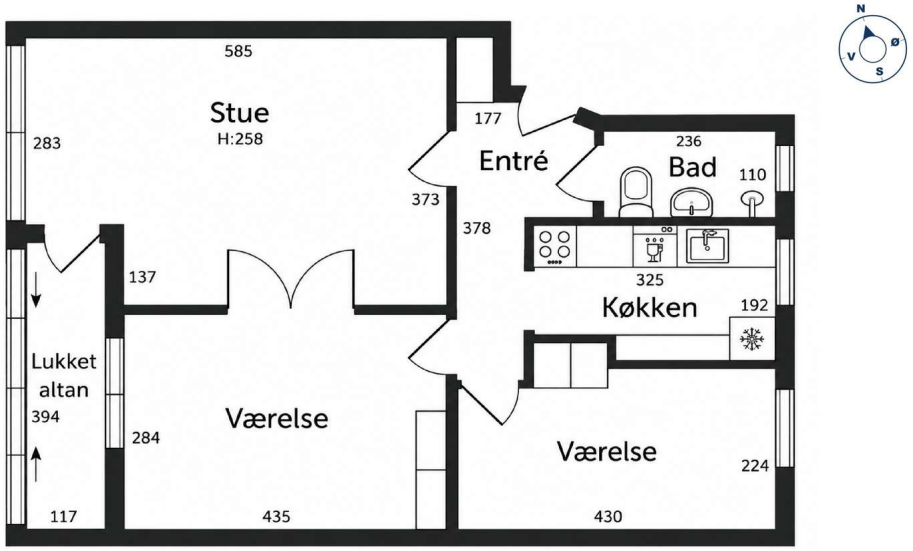
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

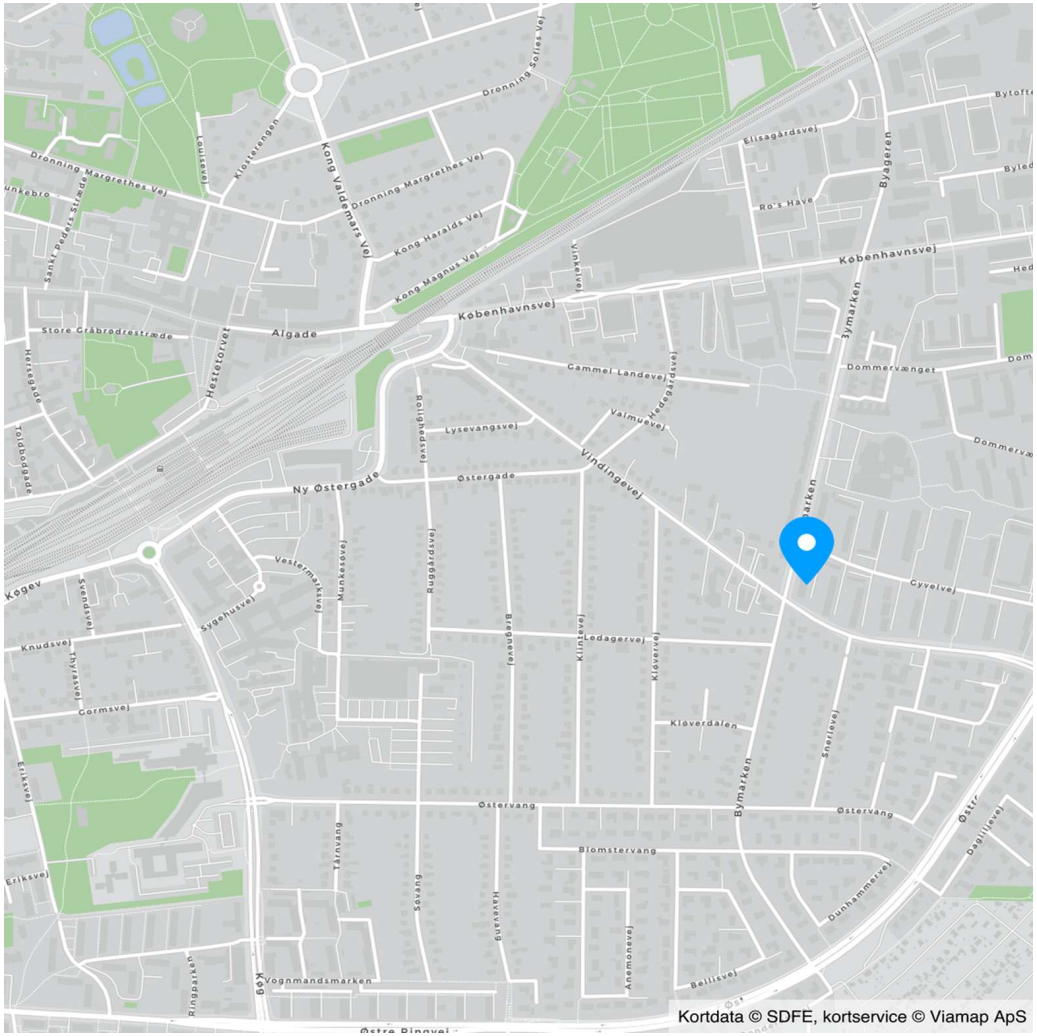
Adresse: Gyvelvej 2D, 1. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 240-1786
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 01.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Gyvelvej 2D, 1. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 240-1786
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	3nu Hedegårdene, Roskilde Jorder
BFE-nr.:	259240
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.160.000
Grundværdi:	1.395.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.728.000
Grundlag for grundskyld:	1.116.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	73 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	65 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	8 m^2
BBR-boligareal:	70 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.

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

Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 11.02.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv 18_G_70 - KORREKTE LØBENR. 8722
- Nr. 2: 13.12.1968 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler 18_G_70
- Nr. 3: 24.11.1971 - Dok om brændsel/olielevering mv 18_G_70
- Nr. 4: 11.11.1994 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 5: 19.01.1998 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 3.BE.3 - Dommervænget/Hedeboparken

Anvendelsesbegrænsninger

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået ud fra acontobetalingen på kr. 600,- pr. mdr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Gyvelvej 2D, 1. tv, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 240-1786
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.813
Grundskyld	kr.	8.258
Fællesudgifter	kr.	31.563
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.734

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerskifte gebyr til ejerforeningen	kr.	2.500
I alt	kr.	2.717.375

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.843 md. / 190.120 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.520 md. / 150.242 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til (grund-)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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 34.300
Nr. 7: hovedstol kr. 450.000
Nr. 8: hovedstol kr. 100.000
Nr. 9: hovedstol kr. 1.437.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Gyvelvej 2
Eksisterende sikkerhed: Kr. 34.300 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 662.324.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 1 / 31
Tinglyst: 1 / 31
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Brugsret til eget kælderrum

Fællesfaciliteter
Fælles cykelkælder, fælles vaskekælder, fælles parkering

Andre forhold af væsentlig betydning
Udlejning
Efter forudgående aftale med bestyrelsen, må lejligheden lejes ud.

Husdyr
Det er tilladt at have en hund eller en kat i lejligheden under forudsætning af, at den ikke er til gene for andre.
Det er tilladt at holde akvariefisk, stuefugle og dyr i bur som f.eks. kanin og hamster, når det sker i begrænset omfang.
Bestyrelsen kan forlange husdyret fjernet, hvis det er til gene for andre.

Lettere forurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 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 (pr. 26.11.2024)
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.

Spildevandsplan
Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Standardfinansiering
Standardfinansieringen kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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