Ramsølillevejen 32B, 4621 Gadstrup

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m²	**216**
Kontant	**9.200.000**	Andre bygninger	**783**
Ejerudgift	**5.425**	Grund ha	**2,4873**
Byggeår/ombygget	**1900/1985**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **240-1727**

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: Ramsøllillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026

Firelænget gård med plads til to generationer eller erhverv

Her udbydes en unik ejendom i udkanten af Gadstrup, hvor du får kombinationen af landlige omgivelser og hverdagens bekvemmeligheder. Ejendommen ligger omgivet af åbne marker og kun ca. 1 km fra skolen via cykelsti. Her får du følelsen af at bo på landet, mens børnene kan cykle til skole, fritidsaktiviteter og venner. Du får en flot og indflytningsklar bolig med mulighed for to generationer eller for at drive virksomhed hjemmefra.
Ejendommen: Du får en flot firelænget gård med masser af plads. Ejendommen er oprindeligt opført i 1900 og fremstår i flot stand. Du får et flot stuehus på i alt 216 m². Huset fremstår med pudsede facader og flot sortglaseret tegltag og er opvarmet med jordvarme. Hertil kommer tre gode længer. Den ene længe er indrettet som kontor og er i fuld boligkvalitet. Denne del er perfekt til dig, som søger en ejendom med to boliger, eller hvis du blot vil drive virksomhed hjemmefra. De øvrige længer er indrettet med værksted, hestebokse og en stor garage med mange muligheder. Til ejendommen hører knap 2,5 hektar jord med en park af en have.
Indretning: Rummelig entré med adgang til påklædningsværelse. Herfra er der adgang til forældreafdeling med soveværelse og privat badeværelse. Husets hjerte er det skønne køkken/alrum. Her er god plads til spisebordet, og her er et lækkert køkken fra ROAR Køkkenet. Fra alrummet er der adgang til en hyggelig stue samt trappe til 1. sal. Herudover er her endnu et flot badeværelse. På 1. sal findes endnu en stue, hvorfra der er udsigt over markerne, samt to kæmpe værelser. De to værelser har oprindeligt været fire værelser, hvilket let kan indrettes igen.
Området: Beliggenheden er unik. Du får en ejendom på landet, men stadig kun ca. 1 km fra skolen. Lige foran ejendommen løber cykelstien ind til Gadstrup, så turen til skole, indkøb og station kan klares uden at skulle ud på vejen. I Gadstrup findes en god skole, sportshal, en velfungerende idrætsforening, børnepasning og indkøb i den lokale Brugs. Fra Gadstrup Station er der gode togforbindelser til Roskilde og Køge samt videre til København.

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: Ramsøllillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026

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: Ramsøllillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026

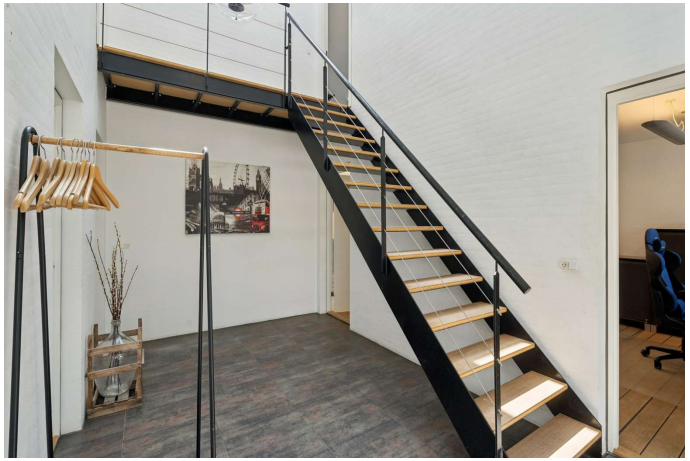
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ramsøllillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

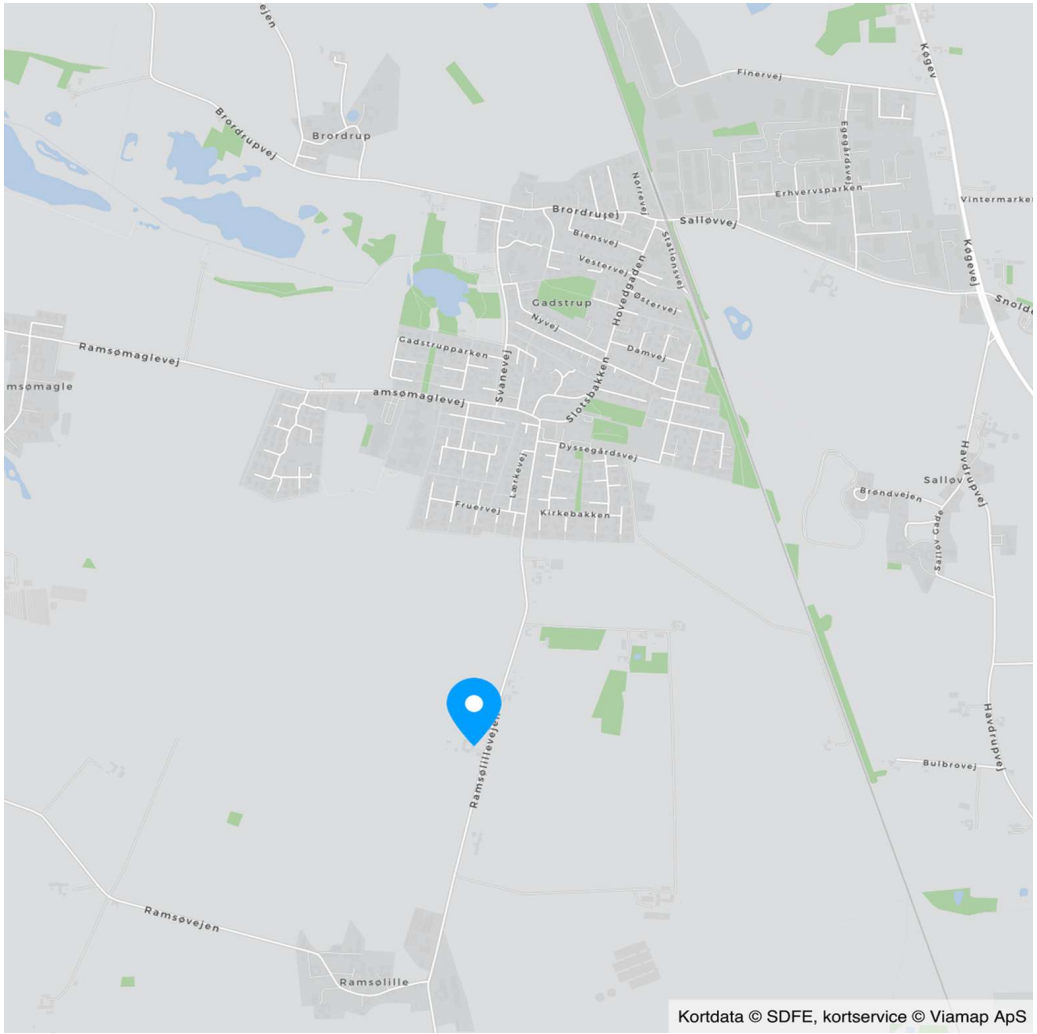
RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Ramsølillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026

EFXIT
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: Ramsølillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	1h Gadstrup By, Gadstrup m.fl.
BFE-nr.:	8296983
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.630.000
Grundværdi:	3.888.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.904.000
Grundlag for grundskyld:	3.110.400

Arealer**

Grundareal:	2,4873	ha
Boligareal i alt:	216	m^2
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	164	m^2

Øvrige arealer:

Erhvervsareal:	228	m^2
Udhus:	475	m^2
Udhus:	70	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 25.10.1941 - Dok om ret for Kbh's Vandforsyning til boring mv., Om resp se akt
- Nr. 2: 23.12.1974 - Dok om luftfartshindringer mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
Kommuneplan 6.L.2 - Viby - Midt, Landområde

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

Kogeplade (Miele), Ovn (Siemens), Expressomaskine (Miele), Mikrobølgeovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Siemens), Emhætte (Witt), Vaskemaskine (Elektrolux), Tørretumbler (Elektrolux), Fryser (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Ramsølillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 7.667 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe/Jordvarme - Varmepumpe/Jordvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Erhvervsdel:
Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 5.354 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Varmepumpe/jordvarme

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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer
De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-Ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

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.

Frastykning
I forbindelse med salget er der frastykket en del af jorden.
Nærværende salgsopstilling er opdateret med det ca. tilbageværende areal.
Sælger har igangsat opmåling ved landinspektøren.
Køber må derfor forvente, at der bliver ændringer i ejendomværdi, grundværdi og evt. beskatning.

Tilbagekøbsret vedr. matr. 3dl
Køber gøres opmærksom på, at der i forbindelse med handlen er tinglyst en tilbagekøbsret til sælger på matr.nr. 3dl, Gadstrup By, Gadstrup.

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: Ramsølillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.810
Grundskyld	kr.	23.017
Renovation	kr.	3.635
Husforsikring	kr.	22.919
Rottebekæmpelse	kr.	280
Skorstensfejer	kr.	441
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.102

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.200.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.050
I alt	kr.	9.257.050

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: 460.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.876 md. / 646.507 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.578 md. / 510.937 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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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

Adresse: Ramsølillevejen 32B, 4621 Gadstrup
Kontantpris: kr. 9.200.000

Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 21.10.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 2.956.000
Nr. 4: hovedstol kr. 97.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3dl - Gadstrup By, Gadstrup	0,3000 ha	0 m²
1h - Ramsølille By, Gadstrup	2,9408 ha	0 m²
Areal i alt	2,4873 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Ramsølillevejen 32B - Fritliggende enfamiliehus	1900/1985	180 m²	164 m²
Nr. 3 - Ramsølillevejen 32B - Udhus	1900	475 m²	
Nr. 4 - Ramsølillevejen 32B - Udhus	1950	70 m²	
Nr. 5 - Ramsølillevejen 32B - Bygning til kontor	2006	212 m²	
Bygningsareal i alt		999 m²	216 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Alm Brand

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Ramsølillevejen 32B - Fritliggende enfamiliehus	
Nr. 5 - Ramsølillevejen 32B - Bygning til kontor	

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding — Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet — Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen — Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn — Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning — Nej

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport — Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer — Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen — Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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