



REAL

Ramsøllevejen 32B, 4621 Gadstrup

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	216
Kontant	9.200.000	Andre bygninger	773
Ejerudgift	5.425	Grund ha	2,4873
Byggeår/ombygget	1900/1985	Energimærke	B + B

Sagsnr. **240-1727**

RealMæglerne Roskilde & Lejre

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

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

Dato: 05.09.2026



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 sortguleret 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 der 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

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

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

Dato: 05.09.2026



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

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

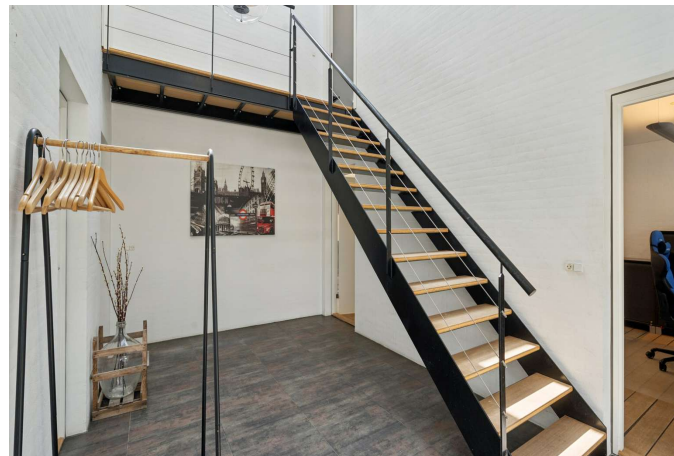
Dato: 05.09.2026



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

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

Dato: 05.09.2026



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

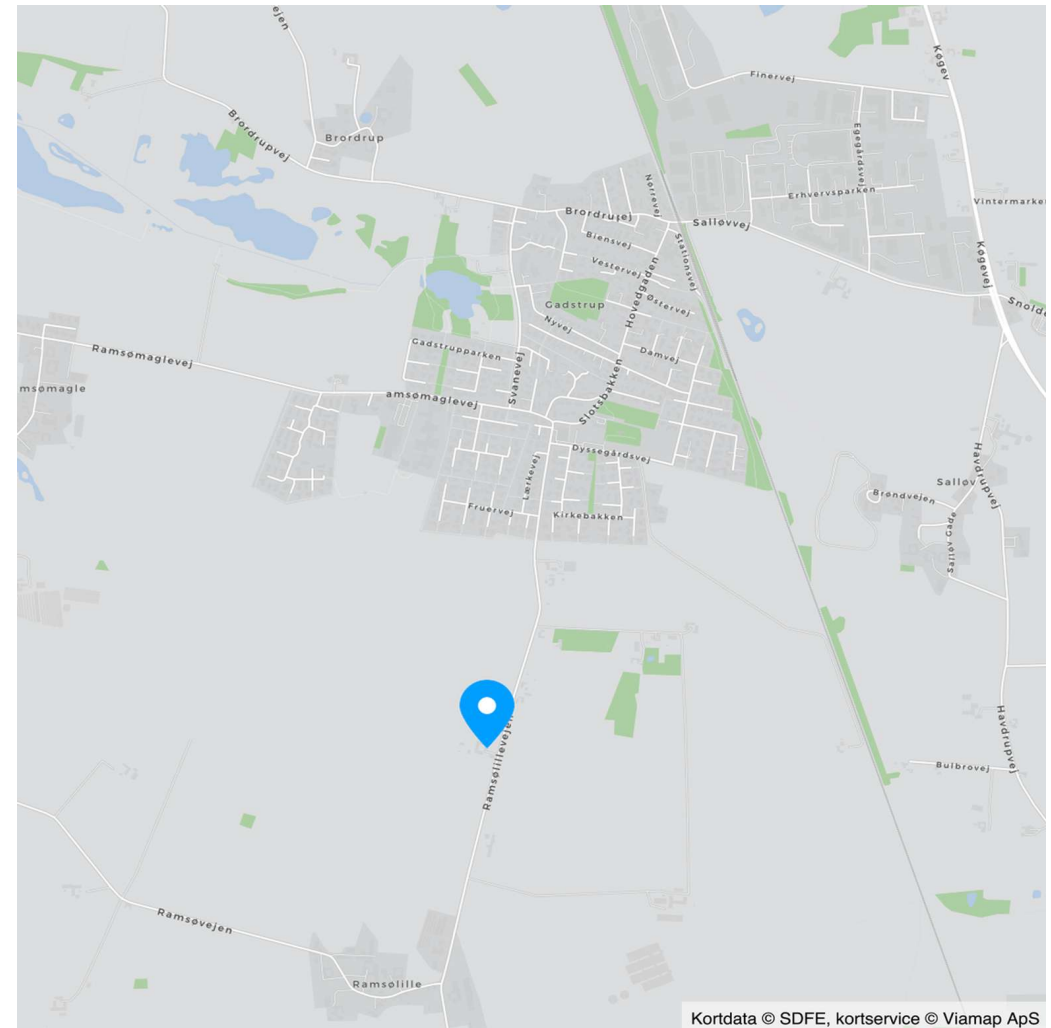
Sagsnr.: 240-1727
Ejerudgift/md.: kr. 5.425

Dato: 05.09.2026



EFX IT

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 05.09.2026

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 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 164 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 228 m²
Udhus: 475 m²
Udhus: 70 m²

** 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.

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

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

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstilling er opdateret med det ca. tilbageværende areal. Sælger har igangsat opmåling ved landinspektøren.

Køber må derfor forvente, at der bliver ændringer i ejendomsværdi, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 7.667 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe/Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/Jordvarme

Ejendommens 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 salgsoptstillingens 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 + B

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

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

Dato: 05.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Husforsikring
Rottebekæmpelse
Skorstensfejer

	kr.	14.810
	kr.	23.017
	kr.	3.635
	kr.	22.919
	kr.	280
	kr.	441

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.	9.200.000
kr.	57.050
kr.	9.257.050

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	65.102
-----	--------

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 50.568 md. / 606.811 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 40.664 md. / 487.971 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: 28.08.2026

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

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

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

Dato: 05.09.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.956.000

Nr. 4: hovedstol kr. 97.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

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

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Ramsøllillevejen 32B - Fritliggende enfamiliehus	1900/1985	180 m ²	164 m ²
Nr. 3 - Ramsøllillevejen 32B - Udhus	1900	475 m ²	
Nr. 4 - Ramsøllillevejen 32B - Udhus	1950	70 m ²	
Nr. 5 - Ramsøllillevejen 32B - Bygning til kontor	2006	212 m ²	
Bygningsareal i alt		989 m ²	216 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Alm Brand

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Ramsøllillevejen 32B - Fritliggende enfamiliehus	
Nr. 5 - Ramsøllillevejen 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

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