



REAL

Strandgårdsvej 32, Himmelev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.317	Grund m2	705
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **630V439**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted / Tlf. 57618400 / www.realmaeglerne.dk/ringsted

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne klassiske 70'ér villa, der ligger i det eftertragtede område Himmelev for enden af blind vej. Med et boligareal på 150 kvadratmeter fordelt på en velovervejet planløsning fra 1972, samt 90 kvadratmeter højloftet kælder, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Selvom huset trænger til lidt modernisering, giver det nye ejere friheden til at sætte deres eget præg og opdatere efter egen smag.

Villaen byder på en børneafdeling med to rummelige værelser, hvoraf det ene har sin egen indgang – perfekt til den selvstændige teenager, klinik eller som gæsteværelse. Derudover er der endnu et værelse samt et badeværelse, hvilket gør dette hjem ideelt for familier. Den store stue er hjertet af huset med sin hyggelige pejseafdeling og udsigt over den dejlige have.

Soveværelset er praktisk placeret i forbindelse med husets andet badeværelse, hvilket sikrer privatliv og komfort. Køkkenet er funktionelt med en spiseafdeling, hvor familien kan samles om dagens måltider. Hvis man ønsker det, kan maling og små opdateringer give køkkenet et moderne touch.

Den store højloftede kælder rummer, stort disponibelt rum, med masser af muligheder. viktualierum, vaskekælder, toilet, samt endnu et disponibelt rum.

Udenfor venter en skøn have med flere terrasser – her er altid mulighed for at finde en solplet eller nyde de lange sommeraftener under åben himmel. Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på Himmelev skole og gymnasium samt Roskilde Universitet og Absalon professionsuddannelserne. Midtbyen og Roskilde Fjord findes alt sammen indenfor cykelafstand.

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.

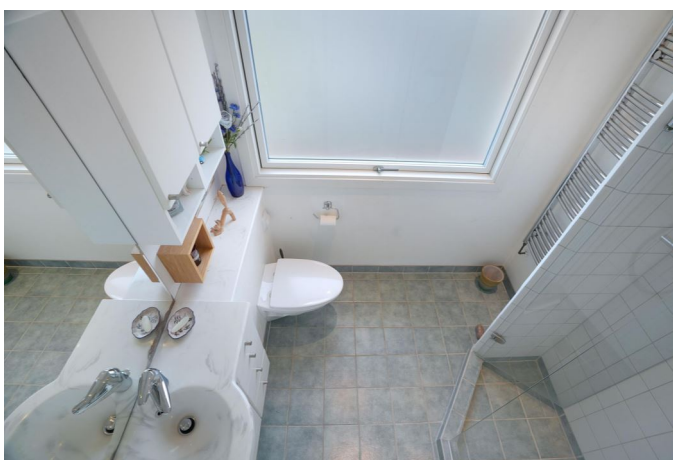
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak

Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 28.01.2026



Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

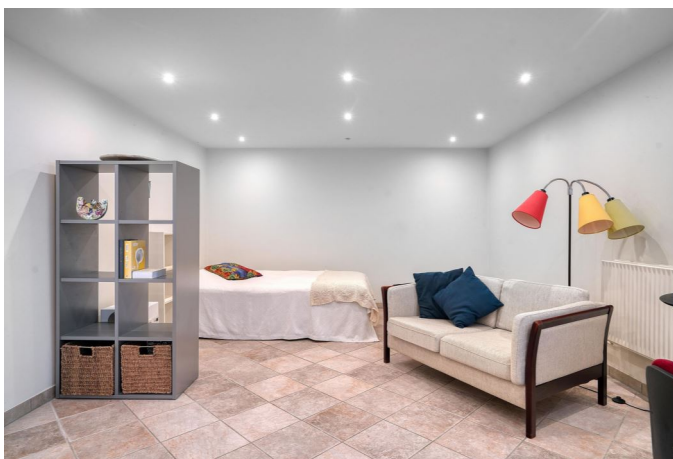
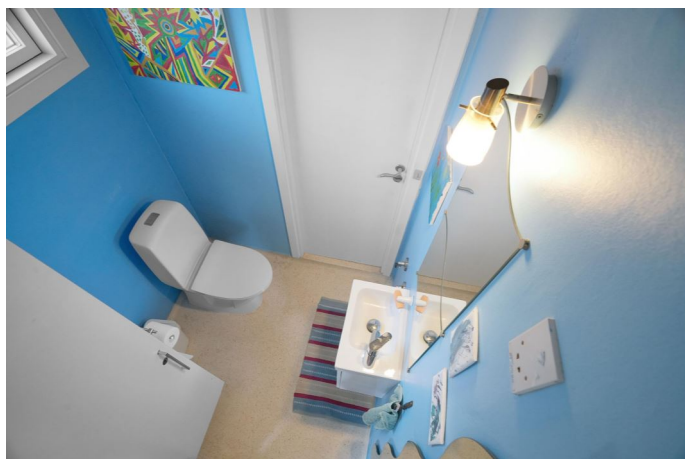
Dato: 28.01.2026



Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

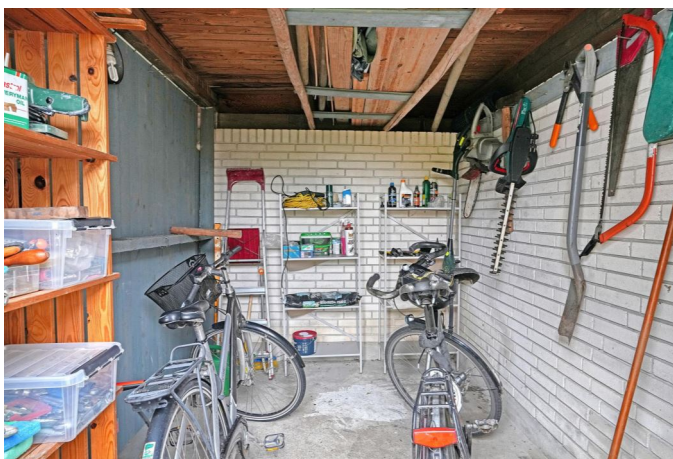
Dato: 28.01.2026



Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

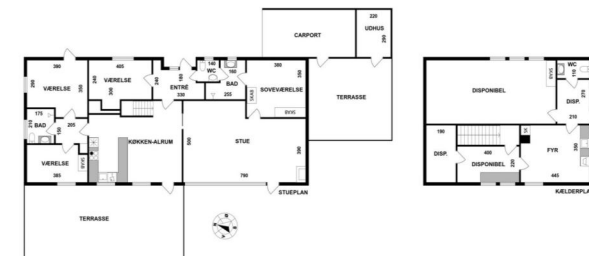
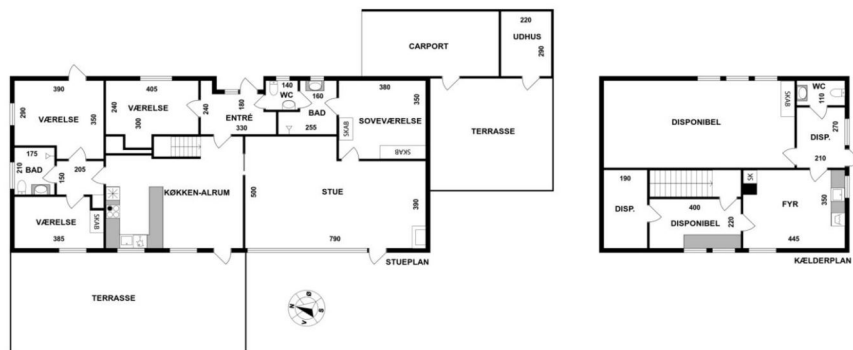
Dato: 28.01.2026



Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

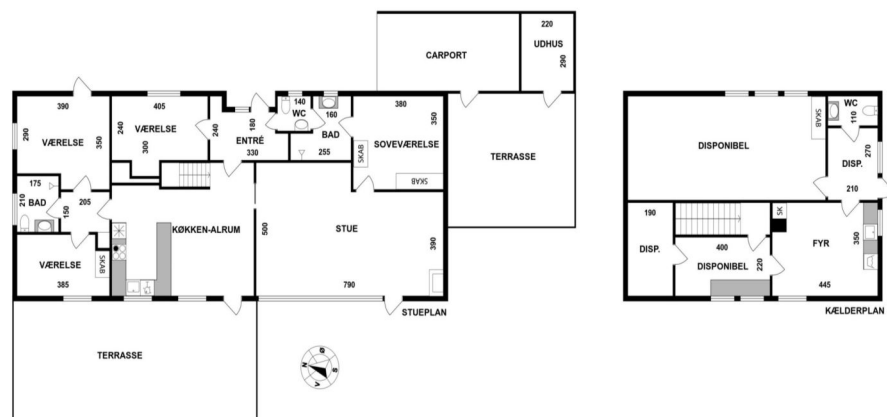
Dato: 28.01.2026



Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 28.01.2026





Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	5 kø Himmelev By, Himmelev
BFE-nr.:	2173429
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	705 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Carport:	22 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.05.1913 lbnr. 909727-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 18_F_285
Nr. 2 lyst d. 05.05.1913 lbnr. 372-18 Tillægstekst Dok om bygninger mv 06.07.2000 delvist afløst Filnavn: 18_F_285
Nr. 3 lyst d. 04.07.1959 lbnr. 9545-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 18_F_285
Nr. 4 lyst d. 02.07.1965 lbnr. 14246-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 18_F_285
Nr. 5 lyst d. 26.10.1967 lbnr. 13282-18 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 18_AZ_392

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.622.000 kr.
Grundværdi:	3.686.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.497.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 22.938	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr. 21.821	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.250
Renovation	kr. 4.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Skorstensfejning	kr. 1.200	I alt	kr.	7.047.100
Rottebekæmpelse	kr. 200			
Grundejerforening anslået	kr. 1.200			
Husforsikring - anslået	kr. 12.000			

Ejerudgift i alt 1 år 63.807

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.456 md./ 449.476 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.362 md./ 364.343 år v/25,20%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 28.01.2026

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:
---	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	260.000	260.000	261.080	DKK	2,1	7.150	22,50	2,64			Nej	
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.465.000	2.465.000	1.886.628	DKK	1	43.019	23,75	3,80			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:
Fryser - Gram
Ovn - Miele
Kogeplader - Miele
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Samsung
Gulvvarme i stort rum i kælderen samt toiletter.

Højtryksvandpumpe i kælderen

Andre forhold af væsentlig betydning:
Områdeklassificeret som lettere forurenet:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Drikkevandsinteresser:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et særligt følsomt område i forhold til grundvand.

Kirkebyggelinie - Skovbyggelinie:
Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor for kirkebyggelinien - skovbyggelinien.

Beskyttede naturtyper:
Jfr. ejendomsdatarapporten er der følgende beskyttede naturtyper på ejendommen:

Separatkloakering:
Jfr. ejendomsdatarapporten skal ejendommen separatkloakeres i 20 .

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025:
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.



Adresse: Strandgårdsvej 32, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 630V439
Ejerudgift/md.: kr. 5.317

Dato: 28.01.2026

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samit kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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

Velkommen hos **RealMæglerne Ringsted Søren Bak**, din personlige og lokale ejendomsmægler siden 1990. Søren Bak er selv bosiddende i Ringsted, og har arbejdet som **lokal ejendomsmægler** i byen i mere end 35 år, og har derfor en meget grundig erfaring i ejendomshandel, og ikke mindst med et stort lokalt og personligt kendskab. **Vores flotte og velbeliggende forretning findes i Ringsted centrum nær Torvet**, hvor vi har en **flot udstilling af vores ejendomme**, som er medvirkende til at optimere salget. Derudover tilbyder vi også markedsføring gennem internettet, **RealMatch**, digitale markedsførings pakker, Inspirationsmagasinerne Boligpræsentation / INSPIIRE m.v. Vores professionelle fotograf sørger for **flotte fotos** af ejendommen, både ude og inde, således at ejendommen præsenteres på bedste vis.