



REAL

Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	99
Kontantpris	3.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.496	Grund m2	176
Byggear	1982	Energimærke	A2010

Sagsnr. **240-1609**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 240-1609
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

Velindrettet og attraktivt rækkehus. Boligen er velegnet til både børnefamilien og parret, der ønsker god plads og en funktionel planløsning. Terrasserne er en hyggelig og populær bebyggelse med store grønne områder, legeplads, boldbane og et godt fællesskab. Boligen fremstår i pæn stand. Ejendommen er velbeliggende, så den har direkte indgang til entréen fra forhaven og carporten.

Ejendommen:

Boligen er opført i 1982. Ejendommen fremstår i pæn stand. Boligen er opvarmet med fjernvarme. Boligen har en hyggelig sydvendt baghave og en nordvendt forhave. Der er skønne solrige terrasseanlæg på begge sider af boligen. Til boligen hører ligeledes carport og udhus, som ligger lige ved døren og med direkte indgang til boligen.

Rækkehuset har en spændende indretning:

Praktisk entré med adgang til husets hjerte, det hyggelige køkken/alrum. Her er fin plads til spisebordet, og her er et fint køkken med masser af skabs- og bordplads. Fra alrummet er der adgang til et godt værelse og et praktisk bryggers med vaskefaciliteter. Fra alrummet er her ligeledes trappe til øvre og nedre plan. På øvre plan er her en stor og lys stue med udgang til sydvendt balkon med sol hele dagen. Nedre plan indeholder to gode værelser, hvorfra det ene har udgang til baghaven. Herudover er her et lyst badeværelse med brus.

Området:

Fra ejendommen er kort afstand til den populære Himmelev Skole, Himmelev Gymnasium, Himmelev Hallen samt indkøb i både Himmelev Centret og den nærliggende Netto. Roskilde centrum og Roskilde station er kun en cykeltur fra hoveddøren. Den skønne natur kan også nydes dels ved Roskilde Fjord, ved Vigen Strandpark og området ved den nye Himmelev Skov. Den nærliggende Himmelev Skov er et nyere, rekreativt naturområde med stier, åbne landskaber og skovplantninger, som indbyder til gå og cykelture. Der er stisystem fra bebyggelsen direkte til skoven, som er en del af den grønne ring omkring Roskilde og giver gode naturoplevelser tæt på byen.

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: Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 240-1609
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 01.01.2026



Adresse: Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 240-1609
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

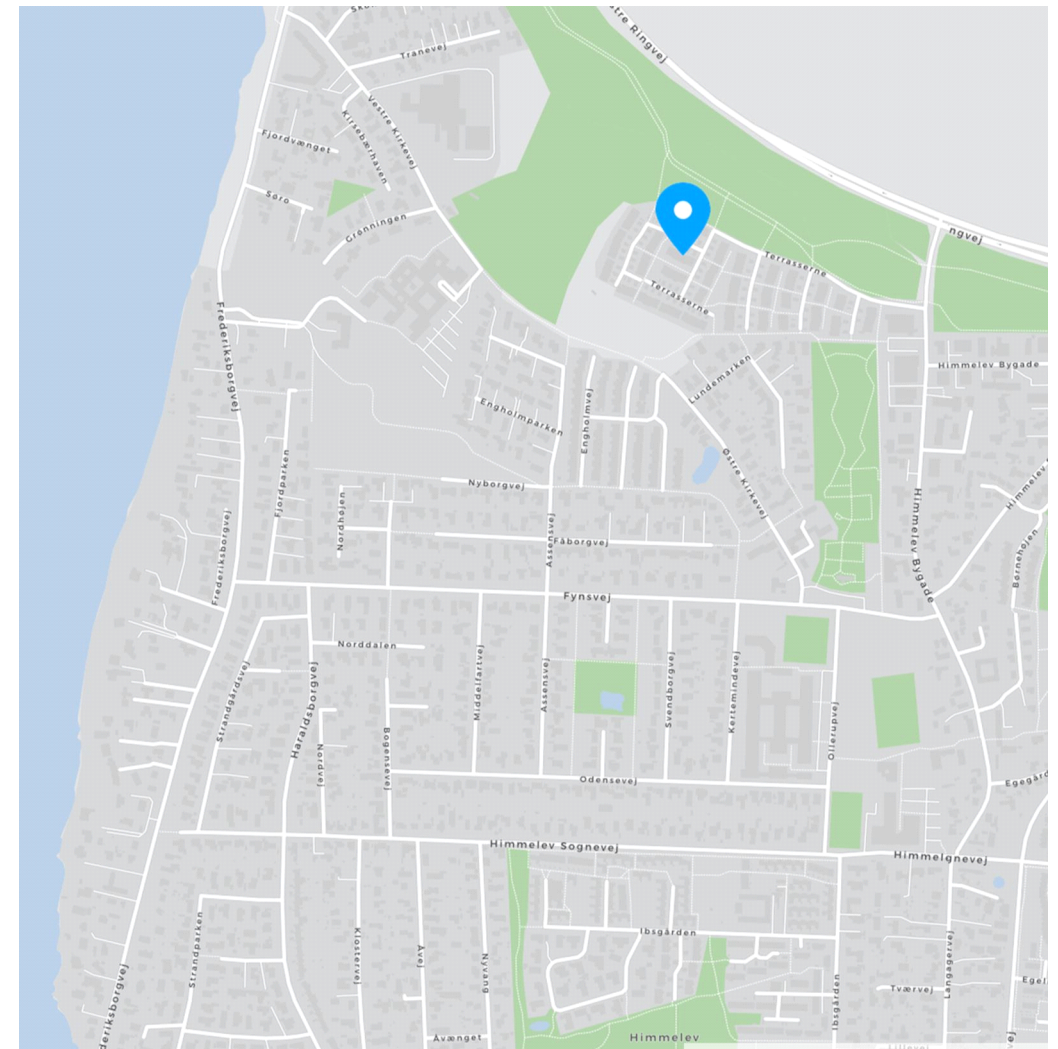
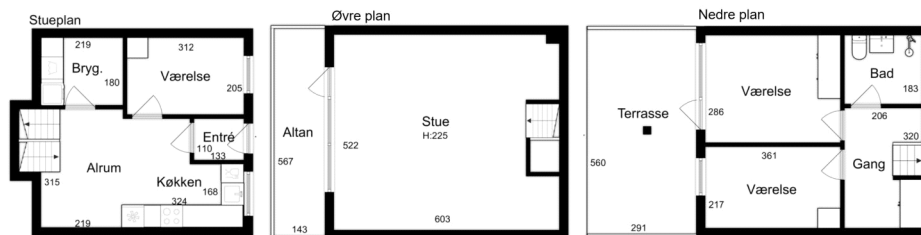
Dato: 01.01.2026



Adresse: Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 240-1609
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 01.01.2026





Adresse: Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 240-1609
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	7 qæ Himmelev By, Himmelev
BFE-nr.:	2174270
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1982

Arealer*

Grundareal:	176 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	17 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.275.000 kr.
Grundværdi:	1.985.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.620.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.588.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.08.1972 lbnr. 6922-18 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld korrekt lb.nr. 16922 - Filnavn: 18_F_93
Nr. 2 lyst d. 06.08.1980 lbnr. 12505-18 Tillægstekst Lokalplan nr. 138 Filnavn: 18_HM_275
Nr. 3 lyst d. 27.03.1981 lbnr. 4944-18-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 18_HM_275
Nr. 4 lyst d. 05.09.1988 lbnr. 38469-18 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 18_J_675

Kommuneplan:

ROSILDE KOMMUNEPLAN 2025 - 2037

Lokalplan:

Lokalplan (138) - Terrasserne - Boligområde i den nordlige del af Himmelev.
Lokalplan (44.ROS) - Terrasserne - Bolig og erhvervsområde (delvis aflyst af 591 og 380 (som er erstattet af 553))

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 240-1609
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 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.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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.
Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 240-1609
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.104	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.750.000
Grundskyld	kr.	11.751	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	7.684	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Renovation	kr.	3.733	Indskud grundejerforening	kr.	600
Grundejerforening	kr.	6.600	I alt	kr.	3.781.703
Rottebekæmpelse	kr.	81	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		53.954			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.204 md./ 242.453 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.378 md./ 196.533 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: 01.01.2026
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: Terrasserne 156, Himmelev, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 240-1609
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 01.01.2026

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:

Ingen

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.613.000	1.613.000	1.440.922	DKK	2	106.279	21,25	4,01	36.556		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Terrasserne

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: 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!