



## Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>134</b>
Kontant	<b>7.199.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.970</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Byggeår	<b>2000</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **240-1679**

**RealMæglerne** Roskilde & Lejre

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / [www.realmaeglerne.dk/4000](http://www.realmaeglerne.dk/4000)

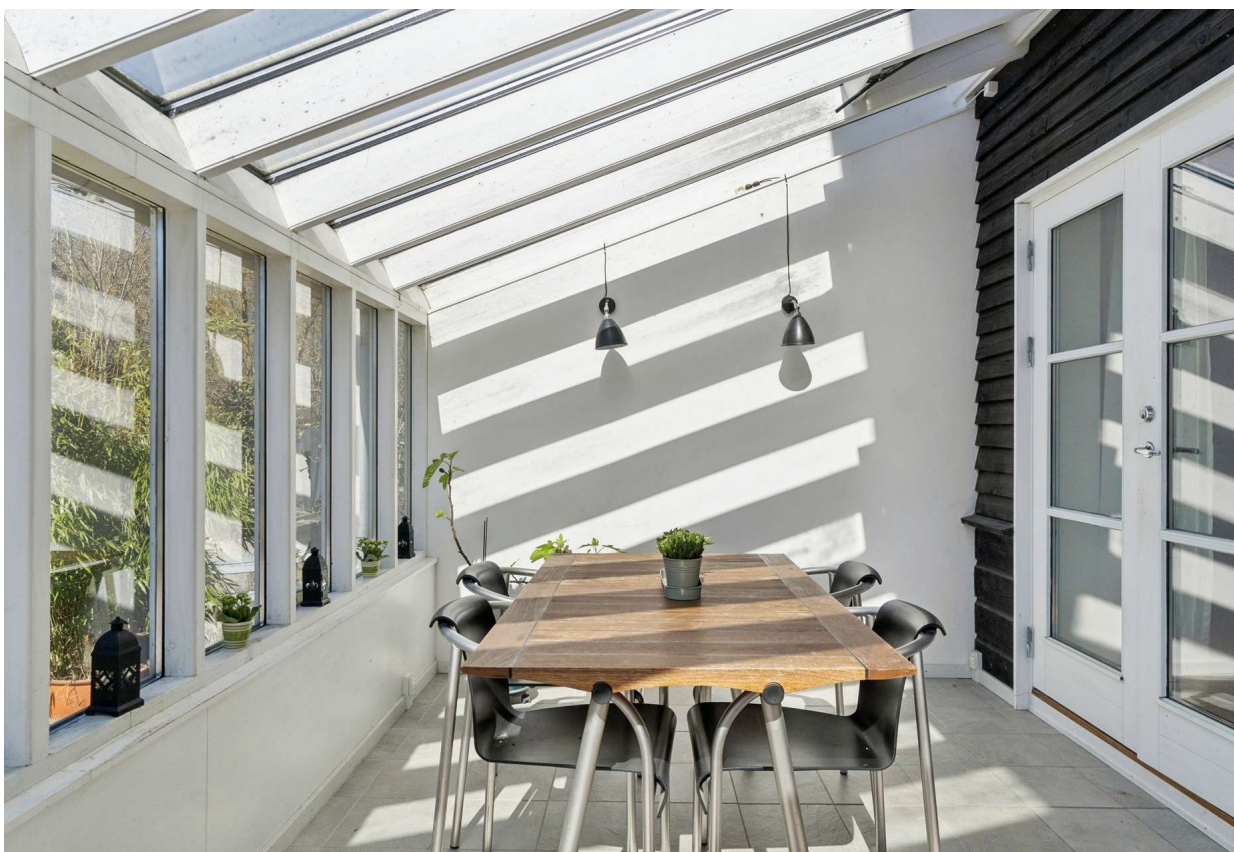
## Salgsopstilling

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: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 5.970

Dato: 17.06.2026



### Flot og indflytningsklar bolig i attraktive Munksøgård

Velbeliggende bolig i attraktive Munksøgård, hvor hverdagen udfolder sig i et økologisk og bæredygtigt bofællesskab med fokus på fællesskab og miljø. Her er adgang til fælleshuse, grønne fællesarealer og et aktivt socialt miljø på tværs af boligtyper og aldersgrupper. Området er omgivet af natur med grønne arealer og Trekroner Sø, og via stisystem er der gåafstand fra både Trekroner Station og indkøb. Nærmiljøet er roligt og trygt med et stærkt naboskab.

Munksøgård er ét af Danmarks største bofællesskaber med omkring 100 boliger fordelt i mindre bogrupper med egne fælleshuse. Bebyggelsen er opført med fokus på økologi og bæredygtige løsninger og rummer både ejer, leje og andelsboliger samt boliger til både unge, familier og seniorer.

Boligen fremstår flot og er virkelig velindrettet, samtidig med at den er større end mange af de øvrige boliger i bebyggelsen. Foran huset findes en indbydende forhøjet terrasse med glasparti og indgang til boligen, som giver et lyst og åbent førstehåndsindtryk.

Indenfor åbner boligen sig med et stort og gennemlyst køkken/alrum og stue i ét, hvor de store vinduespartier sikrer et behageligt lysindfald. Køkkenet er udført med flotte træfronter og har god bordplads samt fin plads til spisebordet, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt i boligen. Fra opholdsrummet er der direkte adgang til en rummelig og helårsanvendelig udestue, som fungerer som et ekstra opholdsrum og forlænger sæsonen markant.

I stueplan findes desuden et godt og anvendeligt værelse, oplagt som kontor eller gæsteværelse, samt et praktisk gæstetoilet. På første sal er der tre store og regulære værelser med gode indretningsmuligheder samt et lyst og indbydende badeværelse.

Baghaven er vestvendt og byder på gode og ugenerte opholdsmuligheder med masser af aftensol, hvilket gør den ideel til afslapning og udeliv.

### 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.

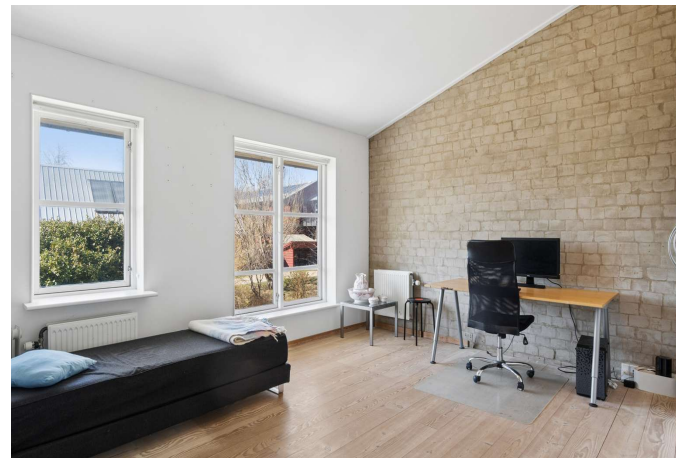
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Sommer

Adresse: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 5.970

Dato: 17.06.2026



Adresse: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 5.970

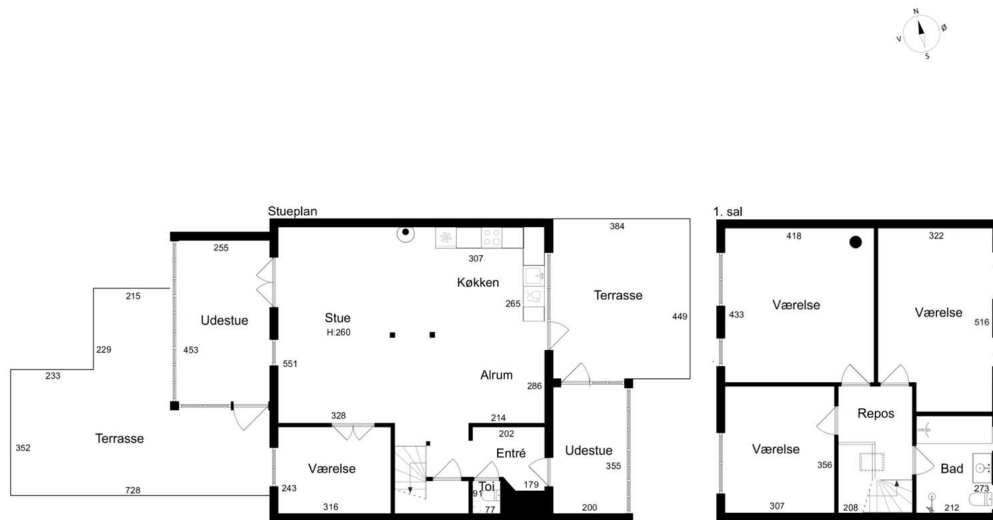
Dato: 17.06.2026



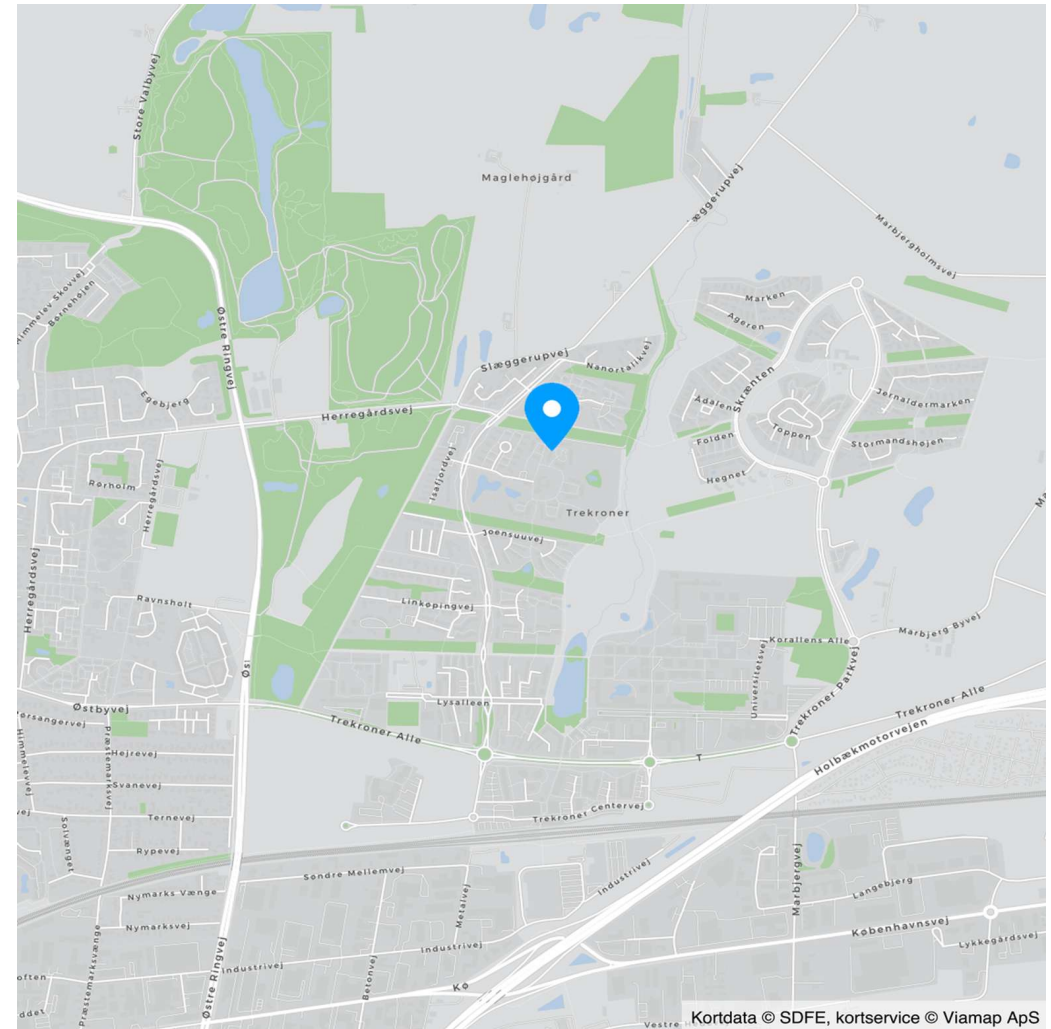
Adresse: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
 Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.970

Dato: 17.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 5.970

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Roskilde  
Matr.nr.: 34i Himmelev By, Himmelev  
BFE-nr.: 8355588  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.212.000  
Grundværdi: 2.574.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.169.600  
Grundlag for grundskyld: 2.059.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 160 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 134 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 14 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 9 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.02.1998 - Lokalplan nr 325,  
- Nr. 2: 10.07.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen "Ejermunken" Anm. hæftelser Tillige lyst pantstiftende 10.10.2008  
- Nr. 4: 24.03.2014 - Vedtægter for Andelsforeningen "Solmunken"  
- Nr. 5: 17.07.2014 - VEDTÆGTER

**Planer**

Kommuneplan 2.B.19 - Trekroner Vestområde  
Lokalplan 325 - Munksøgård (Delvist afløst af 367)

**Anvendelsesbegrænsninger**

Området Munksøgård er et økologisk bofællesskab. Der gælder regler for byggematerialer mv.  
Til bofællesskabet hører bl.a. fælles vaskeri med vaskemaskine og tørretumbler. P-plads med ladestandere.  
Der er pligt til at deltage i arbejdsdage, arbejdsgrupper, fællesspisning mv.

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Schott, induktion), Emhætte (Gaggenau), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 5.970

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector 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.: 12.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til fællesprivat 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 5.970

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.265	Kontantpris	kr.	7.199.000
Grundskyld	kr.	15.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Fællesudgifter EF Ejermunken	kr.	30.036	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Fællesspising	kr.	552	Ejerskiftegebyr EF/GF , anslået	kr.	1.000
Vaskeri	kr.	720	I alt	kr.	7.253.117
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200			
Husforsikring	kr.	3.630			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	71.641			

#### 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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.048 md. / 468.579 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.397 md. / 376.765 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til 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

Adresse: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 5.970

Dato: 17.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 2.236.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundejerforening

Navn: GF Munksøgård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Forening/laug

Navn: Solmunken - Solcellelaug

Pligt til medlemskab: Ja

#### Ejerforening

Navn: EF Ejermunken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 47.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er

sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### Drikkevandsinteresser

Ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvilket betyder, at der kan være særlige regler for anvendelse af kemikalier, håndtering af spildevand og fremtidige byggeprojekter for at beskytte grundvandet.

#### Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### Brændeovn

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

#### Solcelleanlæg

Bebyggelsen har fælles solcelleanlæg "Solmunken", hvori ejendommen ejer en andel. Eludgift



---

Adresse: Munksøgård 25, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 7.199.000

Sagsnr.: 240-1679  
Ejerudgift/md.: kr. 5.970

Dato: 17.06.2026

---

opgøres én gang årligt.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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