



Bofællesskab i Himmelev

## Roskilde, Himmelev

### Jernstøberiet 18

- Bofællesskab i Himmelev
- Moderniseret rækkehus
- Skønne fællesarealer
- Fællesspisning og sammenhold



91 m<sup>2</sup>



2/2



2



87 m<sup>2</sup>



A2010



1982/2018

#### Kontantpris

**4.395.000**

Ejerudgifter pr. md.

4.983

Finansieret:

Udbetaling

220.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:

24.448/19.613

#### Rækkehus

Sag: N1016210000610



#### Kontakt:

Nicolai Scheutz  
Indehaver, Ejendomsmægler, MDE,  
Vurderingskonsulent for Totalkredit

Tlf.:

Mail: nci@nybolig.dk

## Nybolig Roskilde - Lejre

Allehelgensgade 33 · 4000 Roskilde · 4001@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf 46355000 · Find os også på:  



# 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: Jernstøberiet 18, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: N1016210000610  
Ejerudgift/md.: kr. 4.983

Dato: 10.4.2025



## Beskrivelse:

I bofællesskabet Jernstøberiet er en nyrenoveret 3 (4) rums sydvendt bolig på 91 m<sup>2</sup> til salg. Bofællesskabet er indrettet i et tidligere jernstøberi, som for 40 år siden blev forvandlet til et bofællesskab med i dag 20 ejerboliger, som beboes af ca. 30 voksne og 15 børn – i alderen 80 til 4 år. Den gamle produktionshal er bevaret og fungerer som et stort lukket fællesareal, der bliver brugt til dagligt socialt samvær, sport (bl.a. badminton og bordtennis), fester og masser af leg. De fleste boliger har indgang fra hallen, hvor også det store fælleshus er placeret. Her er storkøkken og fælles spisestue, som kan åbnes til en vestvendt terrasse, hvor sommerens fællesmad serveres. Der er mulighed for at spise fællesmad hver tirsdag, onsdag og torsdag. På 1. salen er der legerum og en stor fællesstue med bl.a. billard, dart, fjernsyn og udgang til vestvendt altan. Jernstøberiet er et eldorado for sociale mennesker og ikke mindst for børnefamilier. Udenfor er der en dejlig gammel veltilgroet have, hvor der også er masser af områder til socialt samvær. Der findes fodboldbane, trampolin, svævebane, huleområder, bålpladser, private og fælles haver og meget mere ...

Bolig 18 er totalt nyrenoveret, der er nyere køkken, nyere badeværelse med gulvvarme, brede plankegulve og nyere vinduer i hele facaden.

I stueetagen er der entre med direkte adgang fra hallen, køkken og stue med sydvendte vinduer i hele boligens bredde og dobbeltdør ud til egen terrasse. Der er badeværelse og depotrum.

På 1. salen er der 2 værelser samt en stor repos med skabe og mulighed for hjemmearbejdsplads. Der er mulighed for at lave et 3. værelse i en del af stuen.

Jernstøberiet ligger centralt med kun 2 ½ km til Roskilde Station og bymidte, lidt mindre til Trekroner Station og kun 500 m til indkøb.

Spændende rækkehus i velfungerende bofællesskab

## 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: Nicolai Scheutz



Set fra haven



Fællesområde



Stue - bolig



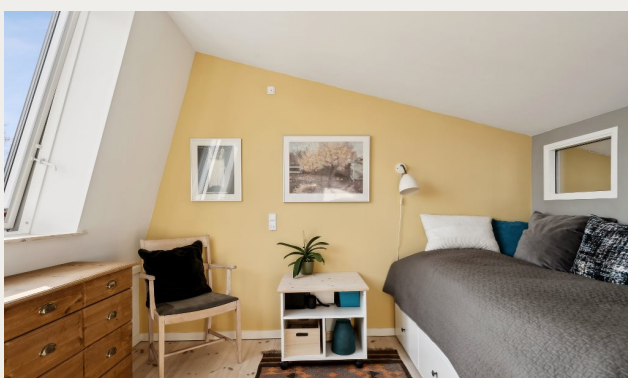
Spisestue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Repos



Fællesområde



Fællesområde



Fællesområde



Fællesområde



Fællesområde



Køkken - fælles



Set fra haven



Fællesområde



Fællesområde

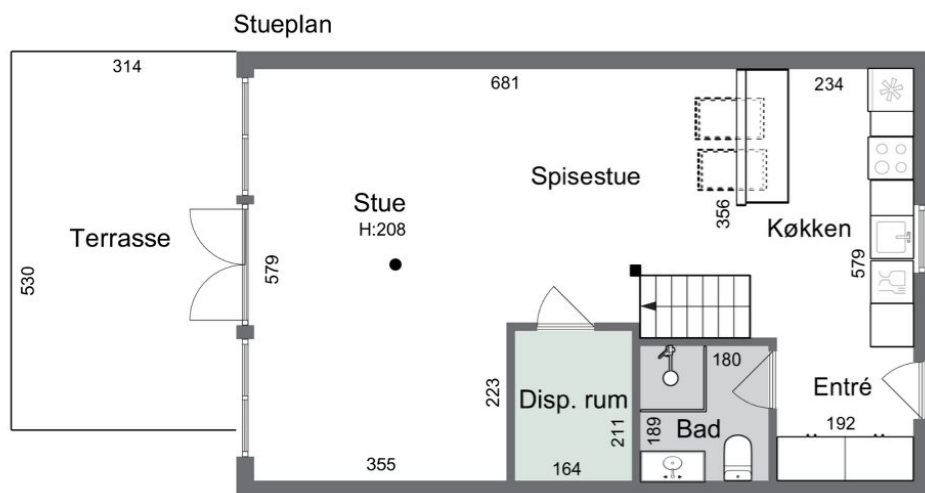


Vaskeri

Adresse: Jernstøberiet 18, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: N1016210000610  
Ejerudgift/md.: kr. 4.983

Dato: 10.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jernstøberiet 18, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: N1016210000610  
Ejerudgift/md.: kr. 4.983

Dato: 10.4.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Roskilde

Matr.nr.: 3cd Himmelev By, Himmelev

BFE-nr.: 2172868

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Privat Fælles

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme

Opført/ombygget år: 1982 / 2018

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 3.453.000,00

Grundværdi: 1.820.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 2.762.400,00

Grundlag for grundskyld: 1.456.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***Grundareal udgør: 87 m<sup>2</sup>Hovedbyg.bebyg.areal: 57 m<sup>2</sup>Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>Udnyttet tagetage: 34 m<sup>2</sup>Boligareal i alt: 91 m<sup>2</sup>Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

5.7.1946 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

4.3.1981 Lokalplan nr.129

10.9.1982 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

30.5.1983 Dok om grundejerforening mv

**Planforhold:**

Plan - Jernstøberiet

Plan - Kommuneplan 2019

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Plan - Klosterengen

Plan - Planstrategi 2011

Plan - Planstrategi 2015

Plan - Planstrategi 2018

Plan - Ro's Drøm - Roskilde Kommunes Planstrategi 2023-27

Plan - Klosterengen

Kloakopland - OB8.1\_BA

Kommuneplan, spildevandsplan mv. kan hentes og læses på kommunens hjemmeside, eller via link i ejendomsdatarapporten, som er vedlagt handlens dokumenter. Kommuneplanen er ikke vedlagt dokumenterne grundet størrelsen på filen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**

Navn: Ejerforeningen Jernstøberiet (Bofællesskab)

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Jernstøberiet 18, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: N1016210000610  
Ejerudgift/md.: kr. 4.983

Dato: 10.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se fælles police.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100,00 Forbrug: 6,05 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

A conto betaling for varme, 570 kr./måned. A conto betaling for el 150 kr./måned.

**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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2010

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Jernstøberiet Bofællesskab**

Hus-forsikringen er en erhvervsforsikring, som er fælles for hele bofællesskabet og betales som en del af fællesudgifterne.

Bofællesskabet er indrettet i et tidligere jernstøberi, som for 40 år siden blev forvandlet til et bofællesskab med i dag 20 ejerboliger, som bebos af ca. 30 voksne og 15 børn – i alderen 80 til 4 år.

Fællesudgifterne anført under ejerudgifter er baseret på en beboersammensætning på to voksne uden børn.

**Områdeklassificering**

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.

**Grundforbedringsfradrag**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen i år 1982 har fået et grundforbedringsfradrag jf. Vurderingsmeddelelsen 2011.

Fradragnet gives maksimalt for en periode på 30 år (60 år for skov), og bortfalder senest efter periodens udløb.

Grundforbedringsfradragnet bortfalder ikke ved ejerskifte, og det er derfor muligt for køber, at videreføre dette indtil udløb. Køber er gjort bekendt med, at der herefter må kunne forventes en stigning i grundskylden.

Forholdet er herefter sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Jernstøberiet 18, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: N1016210000610  
Ejerudgift/md.: kr. 4.983

Dato: 10.4.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                                                 | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |              |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat anslået                                                | kr. 14.088,24  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               | kr. | 4.395.000,00 |
| Grundskyld 2025, anslået                                                 | kr. 10.774,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 8.000,00     |
| Rottebekæmpelse                                                          | kr. 68,21      | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              | kr. | 28.250,00    |
| Ejerforening(Bofællesskab) Fællesudgifter inkl. forsikring og renovation | kr. 26.700,00  | Indskud til foreningen (Bofællesskab)                                                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 15.000,00    |
| Ejerforening(Bofællesskab) Opsparing til nyt tag                         | kr. 7.200,00   | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 4.446.250,00 |
| Ejerforening(Bofællesskab) Internet                                      | kr. 960,00     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år:                                                  | kr. 59.790,45  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |              |

**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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.448 md./ 293.372 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.613 md./ 235.361 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 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: 10.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås såfremt der er tinglyst sikkerhed til grundejer-/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.

Ejendomsmægleren kan dog henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Jernstøberiet 18, Himmelev, 4000 Roskilde  
Kontantpris: kr. 4.395.000Sagsnr.: N1016210000610  
Ejerudgift/md.: kr. 4.983

Dato: 10.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

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.

**Værdier til beregning af boligskatter**

De i salgsoptstillingen anførte værdier (foreløbige vurdering 2024) vedr. ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag, er anført ud fra de hos Vurderingsstyrelsen tilgængelige. Vurderingsstyrelsen foretager løbende ændringer af ejendommenes foreløbige vurderinger. Som følge heraf skal de i salgsoptstillingen anførte udgifter til grundskyld samt ejendomsværdiskat derfor ses som anslået, da nærværende ejendom kan få ændret værdierne.

**Ejerbolig med vurdering 2020**

Køber er gjort opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering for 2020, som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen som fremgår af nærværende salgsoptstilling, er som anført ovenfor den foreløbige vurdering 2024. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten.



## Tid til et nyt hjem?

Hvis du har en bolig, du skal sælge, kommer vi gerne forbi og giver en gratis og uforpligtende salgsvurdering. Så ved du præcis, hvad din bolig er værd.

Kontakt os, så hjælper vi dig godt videre til dit næste hjem.

**Til alle tider.  
Til alle hjem.**

### **Nybolig Roskilde & Lejre**

Allan Bendsen, Nicolai Scheutz & Lars Dalsgaard

Allehelgensgade 33 · 4000 Roskilde · 4001@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 46355000

