



REAL

Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	76
Kontantpris	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.509	Grund m2	1.390
Byggear	1960	Energimærke	F

Sagsnr. **32225091**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Patrick Ramsing / Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. 82828200 / www.realmaeglerne.dk/ølstykke

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: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Hjemmet tilbyder jer:

1. Hyggeligt hovedhus med stor udestue i forlængelse af entréen
2. Rummelig stue med sydvendte vinduer og naturligt lysindfald
3. Badeværelse med badekar, rustikt køkken med spiseplads og viktualierum med lille kælder
4. 1. sal med mulighed for gæsteværelse, kontor eller ekstra opbevaring

Mulighederne er:

1. Stor og ugeneret grund på **1.390 m²** med plads til både leg, natur og køkkenhave
2. Ifølge lokalplanen kan grunden **bebygges med op til 30 %** – oplagt til nybyg eller tilbygning
3. Skøn, privat have med eksotiske træer som det imponerende mammutræ
4. Fredelig beliggenhed i lille landsby, men stadig tæt på Roskilde, Ølstykke og motorvejsnettet

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: Patrick Sander Ramsing



Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026

Drømmer du om at bo ugeneret, omgivet af åbne marker, fuglefløjt og ro – men stadig med nem adgang til både Roskilde, Smørum og København? Så er Rundingen 14 i Herringløse måske din næste adresse.

Her får du **hele 1.390 m² grund** i et fredeligt, lille bysamfund, hvor hverdagen går i et roligere tempo, og hvor naturen banker på lige udenfor vinduerne. Uanset om du ønsker at **bygge nyt og moderne** eller skabe et liv i harmoni med den eksisterende bolig og de grønne omgivelser, byder denne ejendom på et sjældent potentiale. Ifølge lokalplanen kan grunden **bebygges med op til 30 %**, hvilket giver rig mulighed for at realisere selv de helt store drømme.

I dag står her et **hyggeligt og charmerende hovedhus**, der allerede byder på meget af den sjæl og ro, mange søger:

En **stor udestue** fungerer som husets naturlige samlingspunkt – et sted, hvor sollyset danser ind det meste af dagen. Herfra er der adgang til et rummeligt **badeværelse med badekar**, et **viktualierum med lille kælder**, samt et **køkken i rustikt træ**, der emmer af nostalgi og nærvær. Køkkenet er åbnet op mod spisepladsen, så familien kan samles, når duften af aftensmad breder sig. Derudover venter en **stor sydvendt stue** med flot lysindfald samt et rummeligt værelse og en anvendelig 1. sal – perfekt til gæster, kontor eller hobbyrum.

Men det er udenfor, Rundingen 14 for alvor viser sin unikke karakter:

Den **store, ugenerede have** er en grøn oase med plads til alt fra fodboldkampe til køkkenhave og frugttræer. Her er naturen din nærmeste nabo, og blandt de mange træer og buske gemmer sig endda sjældne sorter – som det imponerende **mammutræ**, der er med til at give haven sin særlige stemning.

Ejendommen har desuden **garage med vaskerum** samt flere skure til opbevaring – ideelt for både hobby, værktøj og haveredskaber.

Beliggenheden i Herringløse giver dig roen fra landsbyen – men stadig den perfekte placering midt mellem større byer og arbejdspladser. Her er blot få minutters kørsel til Roskilde, Ølstykke og motorvejsnettet mod København.

Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026



Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026



Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026



Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026



Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026



Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026





Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Roskilde
Matr.nr.:	14 æ Herringløse By, Hvedstrup
BFE-nr.:	2175316
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1960

Arealer*

Grundareal:	1.390 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Udhus:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Herringløse landsby 525

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.11.1966 lbnr. 15753-18 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 3A Filnavn:
18_BM_465
Nr. 2 lyst d. 17.06.1982 lbnr. 10834-18 Tillægstekst Lokalplan nr. 5.01 Filnavn:
18_R_109

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.578.000 kr.
Grundværdi:	2.312.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.262.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.849.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hvidevarer som forefindes på ejendommen medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Roskilde's hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.200 Forbrug: 2.742,00 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.438	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	13.687	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	5.587	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.635	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	669	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	9.375
Rottebekæmpelse	kr.	97	I alt	kr.	2.437.378
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		30.113			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.686 md./ 152.233 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.386 md./ 124.632 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 3,5% 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:

12.01.2026

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: Rundingen 14, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32225091
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 15.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Herringløse Landsbyråd

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen med forretninger i Ølstykke, Stenløse, Smørum, Måløv og Ballerup møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsejendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - således kan vi bevare et nært og personligt