



REAL

Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	0
Kontant	2.395.000	Erhverv m ²	294
Ejerudgift	1.816	Grund m ²	1.583
Byggeår	1972		

Sagsnr. **32226013**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 02.04.2026



Mulighed for at bygge nyt – i rolige og naturskønne Herringløse

5 gode grunde til at bygge nyt i Herringløse

Du får det præcis, som du vil have det

Planløsning, materialer, lysindfald og placering på grunden – alt bliver tilpasset jeres behov og hverdag.

Minimal vedligeholdelse i mange år

Nyt hus = færre bekymringer. Ingen gamle installationer, tag eller facade der skal skiftes foreløbigt

Rolige omgivelser og natur lige udenfor døren

Åbne marker, frisk luft og en fredelig atmosfære – perfekt til jer, der vil væk fra byens støj.

Tæt på byen – uden at bo i den

Ca. 15 min til Roskilde og ca. 20 min til både Ballerup og Taastrup.

Mere plads og frihed

Her får I større grunde, mere luft omkring jer og bedre muligheder for at skabe jeres drømmehjem.

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 Ramsing

Adresse: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 02.04.2026

Mulighed for at bygge nyt – i rolige og naturskønne Herringløse

Drømmer I om at bygge jeres eget hjem fra bunden – og selv bestemme både planløsning, stil og placering? Så er muligheden her.

Grunden er beliggende i Herringløse – en rolig og hyggelig landsby omgivet af åbne marker og natur. Her får I fred og luft omkring jer, samtidig med at hverdagen stadig hænger nemt sammen.

Fra adressen er der kort afstand til de større byer:

- Roskilde ca. 15 minutter
- Ballerup ca. 20 minutter
- Taastrup ca. 20 minutter
- Gundsømagle ca. 8 minutter

Det gør det oplagt for jer, der gerne vil bo mere frit – uden at give afkald på nem adgang til arbejde, indkøb og byliv.

I byen finder I Børnehuset Storkereden med både vuggestue og børnehave, og der er skolebus til Lindebjergskolen. Med andre ord er rammerne også på plads for børnefamilien.

Ifølge lokalplanen må der opføres bebyggelse med op til 30% i 1,5 plan til én familie. Det giver gode muligheder for at opføre en moderne bolig, hvor I selv kan tage stilling til alt fra indretning til hvordan huset placeres på grunden – om haven skal vende mod øst, vest eller syd.

På grunden ligger i dag en ældre bygning, tidligere anvendt som indendørs pool. Denne forventes nedrevet, hvilket giver jer et rent udgangspunkt til at skabe noget nyt.

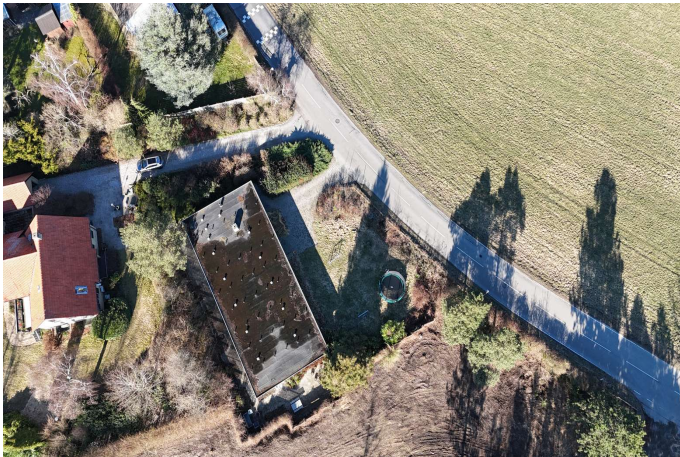
Kort sagt: En sjælden mulighed for at skabe jeres eget hjem – i rolige omgivelser, hvor naturen er lige uden for døren.

Kontakt ejendomsmægler for yderligere information om grunden og mulighederne.

Adresse: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

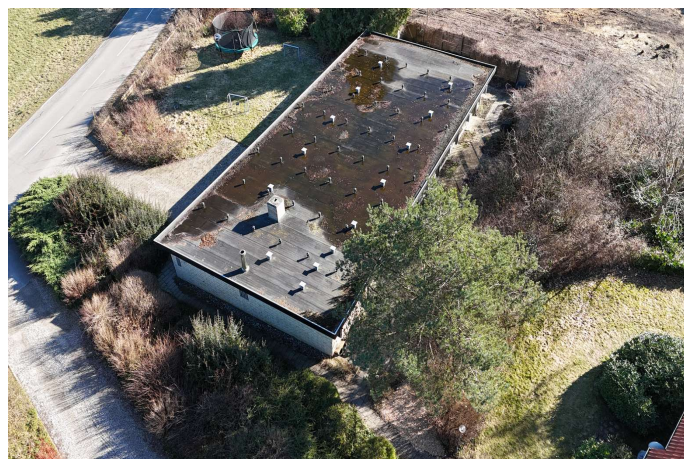
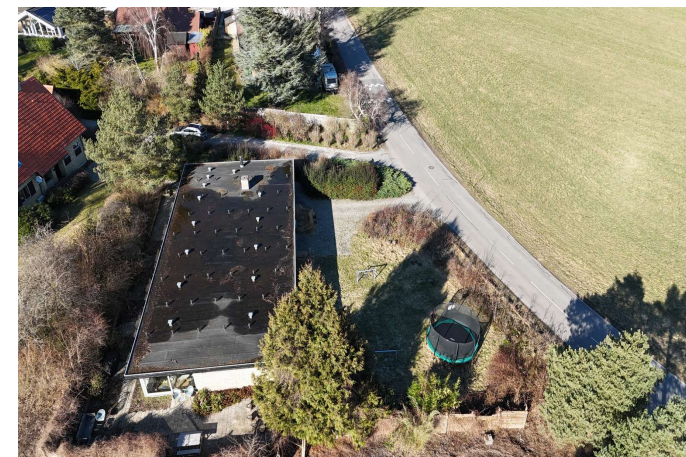
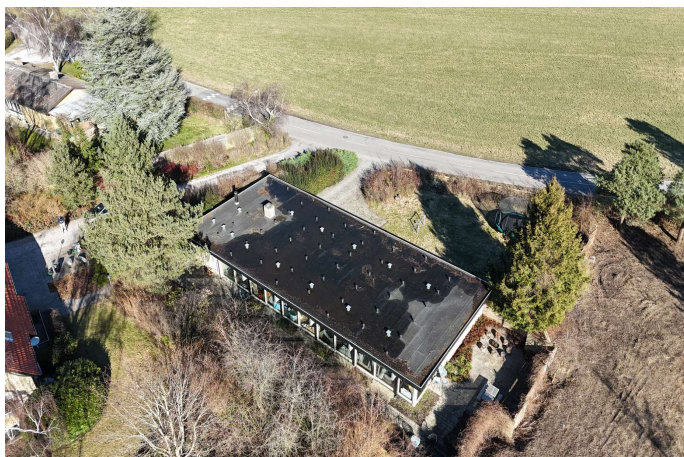
Dato: 02.04.2026



Adresse: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 02.04.2026



Adresse: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Roskilde
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 17ak Herringløse By, Hvedstrup
BFE-nr.: 8316466
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 2.256.000
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld: 1.804.800

Arealer**

Grundareal: 1.583 m²
- heraf vej 201 m²
Boligareal i alt: 0 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 26 m²
Erhvervsareal: 294 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 31.07.1928 - Dok om master mv
- Nr. 2: 05.01.1971 - Dok om forbud mod yderlig bebyggelse til beboelse, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 17.06.1982 - Lokalplan nr. 5.01
- Nr. 4: 18.02.2000 - Dok om forsynings- og afløbsledninger, færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 7.BP.11 - Muldhøjvej/ Søværnet
Lokalplan 525 - Herringløse landsby

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Spira Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs

Oplysningerne stammer fra:

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
 Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 02.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	13.356	Kontantpris	kr.	2.395.000
Renovation ifølge Roskilde Kommune	kr.	3.625	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Rottebekæmpelse	kr.	158	Anslået omkostning til egen rådgiver, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	4.648	I alt	kr.	2.421.250
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	21.787		

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: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 02.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - iflg. kommune

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til XXXXs (angivelse af kommunens navn) hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 ejendomsskatteformen. 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle 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.

[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.

Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (SOP)

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

Adresse: Rytterkær 7B, Herringløse, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 32226013
Ejerudgift/md.: kr. 1.816

Dato: 02.04.2026

eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår (SOP)

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (SOP)

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 erhvervsjendomme 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 samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger ejendomsmægler eller køber fast ejendom.