

REAL



Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	181
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.570	Grund m2	1.502
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1308**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

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: Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1308
Ejerudgift/md.: kr. 7.570

Dato: 02.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående, nyopførte villa, der er færdigmeldt i 2023 og byder på et boligareal på hele 181 kvadratmeter. Her får du en bolig, hvor der er tænkt over hver eneste detalje for at skabe et hjem i særklasse. Villaen er eksklusivt opført med loft til kip stort set overalt, hvilket giver en fantastisk rumfornemmelse og masser af naturligt lysindfald. De murede gavle og de smukke vingetegl understreger husets kvalitet og æstetik.

Indretningen er gennemtænkt med en klar opdeling mellem børne- og forældreafdeling. Det store leverum fungerer som hjertet af huset med køkken/alrum i direkte forbindelse med stuen. Herfra er der flere udgange til den imponerende terrasse via dobbeltdøre, så ude- og indelivet kan flyde sammen på bedste vis. Forældresoveværelset har eget badeværelse udstyret med både karbad og dobbeltbrus – her kan man virkelig forkæle sig selv efter en lang dag.

Derudover rummer villaen tre gode værelser samt et ekstra badeværelse, hvilket gør boligen ideel for familien, der ønsker plads til alle medlemmernes behov. Hele huset har gulvvarme, så komforten er sikret året rundt, med opvarmning fra varmepumpen.

Udenfor venter en stor grund mod syd med en skøn grøn have samt en hårdtræsterrasse i husets fulde bredde – perfekt til solrige dage eller hyggelige aftener ved det nedsænkede brændefyrede vildmarksbad. På den anden side af huset finder du en stor indkørsel med plads til både egne biler og gæsters køretøjer samt en rummelig dobbelt carport komplet med isoleret udhus.

Beliggende i charmerende Svansbjerg tilbyder denne ejendom rolige omgivelser kun få minutter fra Køge torv. Området byder på naturskønne omgivelser samt gå- og cykelafstand til skole, indkøbsmuligheder og hverdagens fornødenheder.

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.

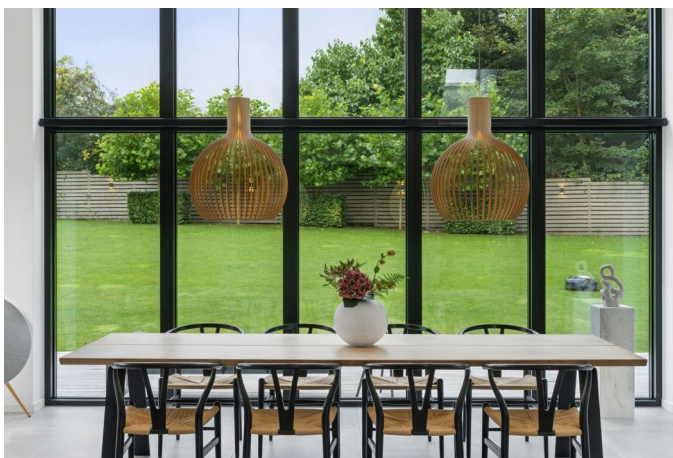
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1308
Ejerudgift/md.: kr. 7.570

Dato: 02.01.2026



Adresse: Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1308
Ejerudgift/md.: kr. 7.570

Dato: 02.01.2026



Adresse: Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1308
Ejerudgift/md.: kr. 7.570

Dato: 02.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1308
Ejerudgift/md.: kr. 7.570

Dato: 02.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	4 k Svansbjerg By, Herfølge
BFE-nr.:	2596206
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Ingen vandforsyning
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Jordvarme, varmepumpe
Opført/ombygget år:	2023

Arealer*

Grundareal:	1.502 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 28.07.2000 - Lokalplan nr 4-20
Nr. 2 lyst d. 26.08.2019 - Servitut om færdselsret, vedligeholdelse, ledninger,
beplantning mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises iøvrigt til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	5.596.000 kr.
Grundværdi:	2.270.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.476.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.816.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1308
Ejerudgift/md.: kr. 7.570

Dato: 02.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.100 Forbrug: 2.648,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme, varmepumpe
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 salgsoptillingens 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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen fratrasket 20%. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Byggeår

Jf. BBR ejermeddelelsen er huset færdigmeldt i år 2023, dog gøres der opmærksom på at huset er opført i 2019, men først færdigmeldt i 2023.



Adresse: Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1308
Ejerudgift/md.: kr. 7.570

Dato: 02.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	71.072	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	9.625	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.869
Renovation	kr.	5.044	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse	kr.	97		kr.	
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	I alt		7.051.719

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 90.838

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.590 md./ 451.084 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.556 md./ 366.674 år v/24,90%
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: 02.01.2026
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: Eskemosevej 5A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 150-1308
Ejerudgift/md.: kr. 7.570

Dato: 02.01.2026

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 oplyst

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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.881.215	2.881.215	2.907.389	DKK	2,3	93.714	26,75	3,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Nerf
Emhætte - Nerf
Mikroovn - Siemens
Tørretumbler - AEG
Køleskab - Siemens
Fryser - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - AEG
Indbygget kaffemaskine - Siemens
Vinkøleskab

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 sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.