

Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**203**
Kontant	**8.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.184**	Grund m^2	**811**
Byggeår	**2023**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **150-2086**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

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: Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 150-2086
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 23.11.2026



Arkitekttegnet liebhaveri med over 6 meter til loftet og udsigt til åbne vidder

Velkommen til en arkitekttegnet liebhavervilla fra 2023, hvor markant arkitektur, lys og luft går op i en højere enhed. Her får I 203 m² bolig og et samlet etageareal på over 300 m² med plads til både familieliv og store armbevægelser. Villaen er indflytningsklar og ligger centralt i Herfølge med udsigt til åbne vidder.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum, hvor mere end seks meter til loftet skaber en enestående rumfornemmelse. Her er rammerne sat for alt fra rolige hverdagsmorgener til middage med familie og venner. Den store Lacuna-foldedør åbner mod træterrassen og lader inde- og udelivet mødes, når vejret indbyder til at trække opholdet ud under åben himmel.

Stueplanet byder på fire værelser og to badeværelser, hvoraf det ene ligger i direkte forbindelse med master bedroom. Planløsningen giver familien en god base med plads til privatliv og samvær. Hertil kommer entré, et praktisk bryggers og integreret garage, der gør hverdagens logistik lettere.

På førstesalen og hemsen venter gode disponible rum, som tilfører ejendommen ekstra muligheder. Disse arealer er ikke anmeldt til BBR og indgår derfor ikke som registreret boligareal. De supplerer alligevel villaens rummelighed og understreger oplevelsen af en bolig med usædvanligt meget plads.

Udenfor får I en nem og overskuelig have med græsplæne, orangeri og en stor træterrasse, hvor udsigten til det grønne område danner en rolig baggrund for udelivet. Beliggenheden forener nærhed til naturen med hverdagens bekvemmeligheder: Skole, indkøb og tog med direkte forbindelse til København findes tæt på.

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

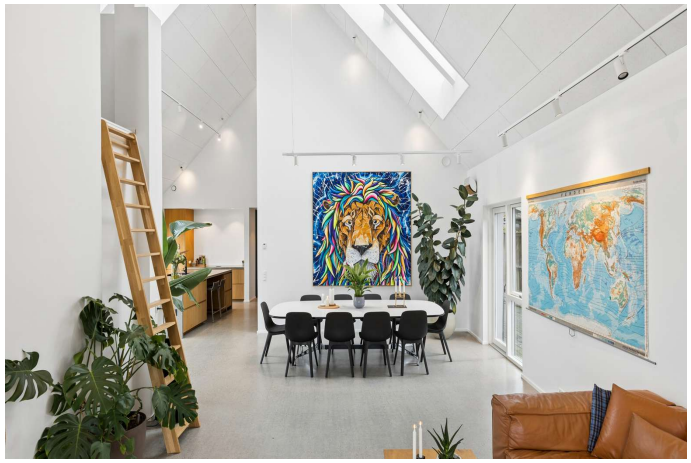
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 150-2086
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 23.11.2026



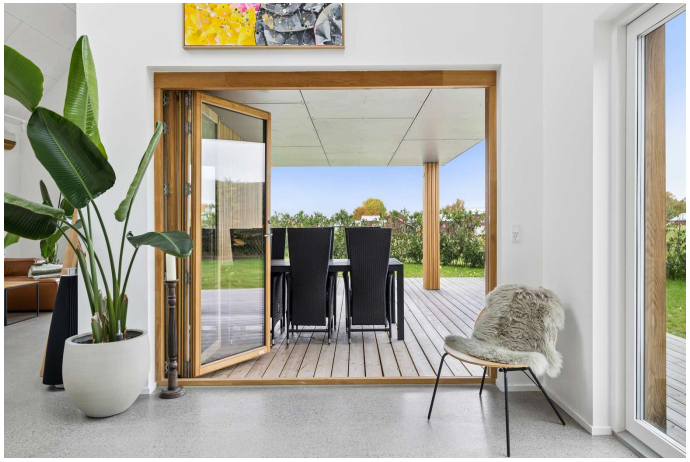
Stue



Køkken



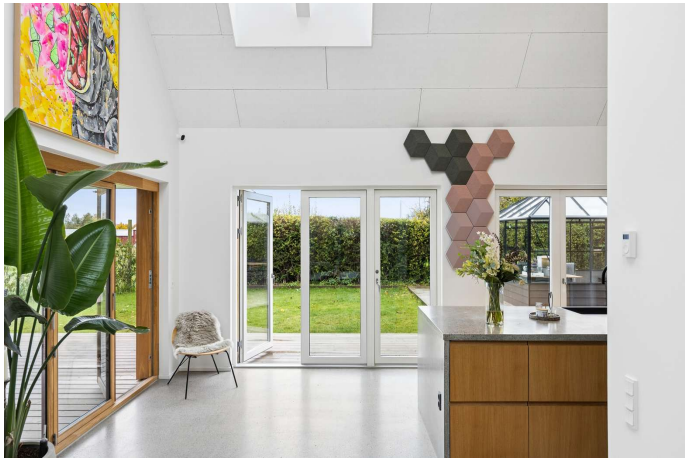
Stue



Stue



Køkken



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 150-2086
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 23.11.2026



Stue



Udsigt



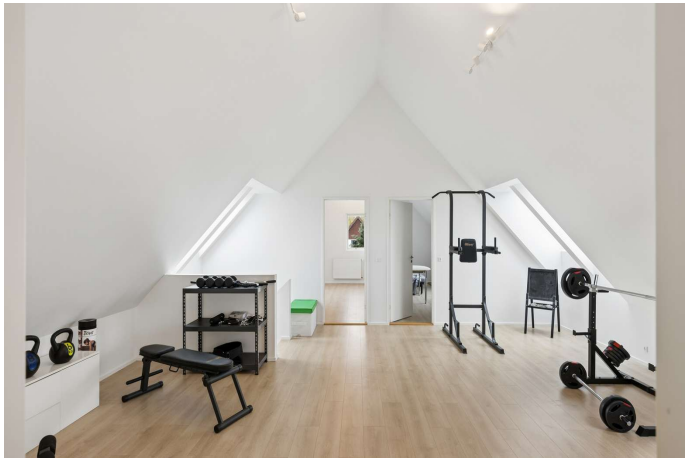
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 8.995.000

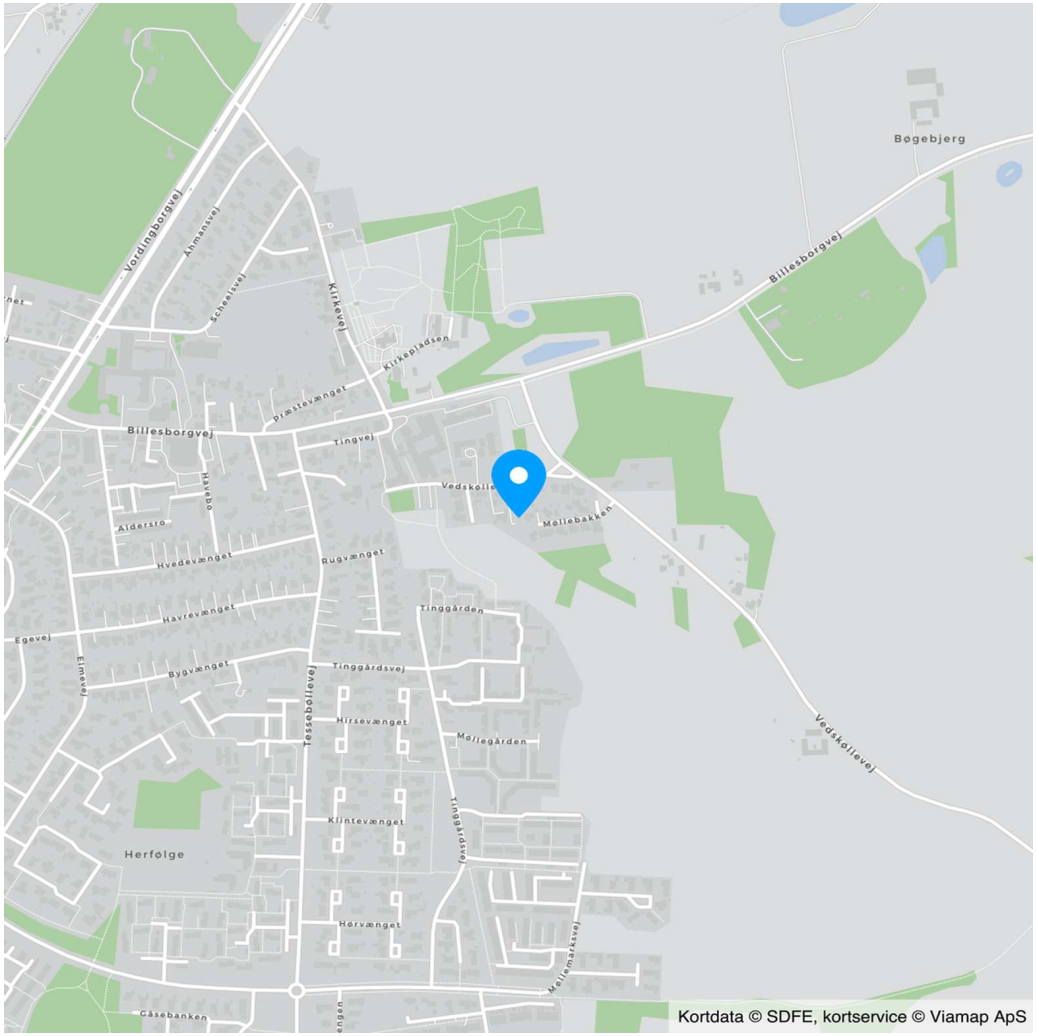
Sagsnr.: 150-2086
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 23.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 150-2086
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	36g Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	2595884
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	0
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.756.800
Grundlag for grundskyld:	2.000.000

Arealer**

Grundareal:	811 m²
Boligareal i alt:	203 m²

Øvrige arealer:

Indbygget garage:	26 m²
Indbygget carport:	13 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
Ingen

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Planer
18. Kommuneplan 5B04 - Møllebakken
18a. Lokalplan 8-01 - Overførsel af lanzonearealer til byzone

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten herom.

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

Afventer sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 150-2086
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælger.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.900 Forbrug: 2.781 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe, el - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen (minus 20%). Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendomme tilsvarende grundandele og beliggenhed.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 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 salgsopstillingens 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 150-2086
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	29.360
Grundskyld	kr.	10.600
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking, ansl.	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.207

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	9.059.850

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.362 md. / 604.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 40.470 md. / 485.645 år v/26,13 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Vedskøllevej 18, 4681 Herfølge Kontantpris: kr. 8.995.000	Sagsnr.: 150-2086 Ejerudgift/md.: kr. 4.184	Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 5.586.000 Nr. 3: hovedstol kr. 900.000 Nr. 4: hovedstol kr. 14.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har vækstet mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.