



REAL

Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.376	Grund m2	734
Byggear	2023	Energimærke	A2020

Sagsnr. **150-1235**

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: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske nybyggede etplansvilla fra Milton Huse, der er perfekt designet til den moderne familie. Med et boligareal på hele 164 kvadratmeter byder denne ejendom på rummelige og lyse omgivelser, hvor hver detalje er gennemtænkt for at skabe en behagelig og funktionel boligoplevelse. Villaen er bygget i 2023 og fremstår fuldstændig indflytningsklar, så du kan flytte direkte ind uden bekymringer.

Inde i villaen finder du fire store værelser, der giver masser af plads til både børn og voksne. Det åbne køkken-alrum fungerer som husets hjerte, hvor familien kan samles om måltiderne eller hygge sig i stuen med direkte adgang til en solrig terrasse. Terrassen er flisebelagt og omgivet af en gangsti, der fører rundt om huset - perfekt til udendørs afslapning eller sociale sammenkomster.

Villaens to badeværelser er praktisk opdelt med separate områder for voksne og børn, hvilket gør morgenrutinerne nemmere for alle familiemedlemmer. Hele boligen har gulvvarme drevet af en effektiv luft-til-vand varmepumpe kombineret med solceller på taget, hvilket sikrer lavere energiforbrug og et A2020 energimærke.

Beliggende i et roligt hjørne af Herfølge tilbyder denne ejendom ikke kun skøn udsigt over marker men også nærhed til vigtige faciliteter. Kun fem minutters kørsel bringer dig til lokale indkøbsmuligheder samt offentlig transport mod København eller Køge. Skoler og daginstitutioner ligger ligeledes indenfor kort afstand, hvilket gør dette hjem ideelt for børnefamilier.

En udsøgt bolig der både skal ses og opleves.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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.

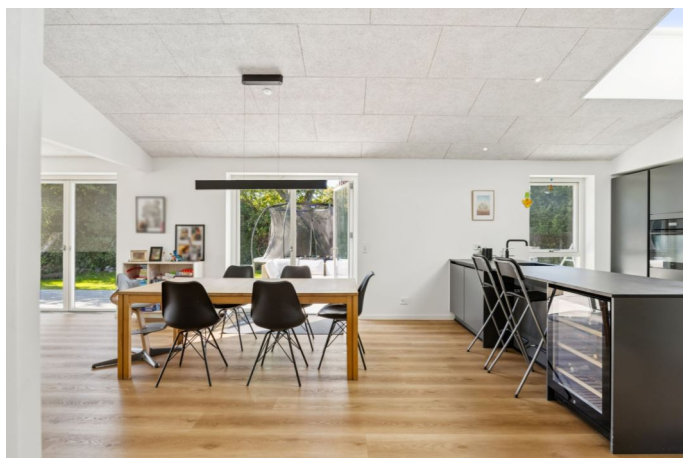
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

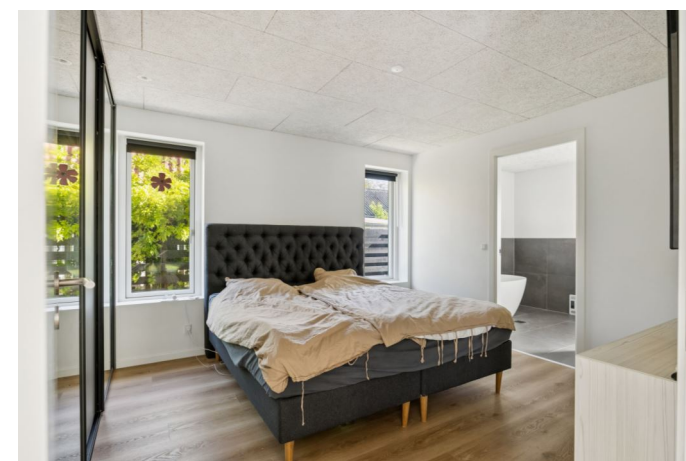
Dato: 31.01.2026



Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

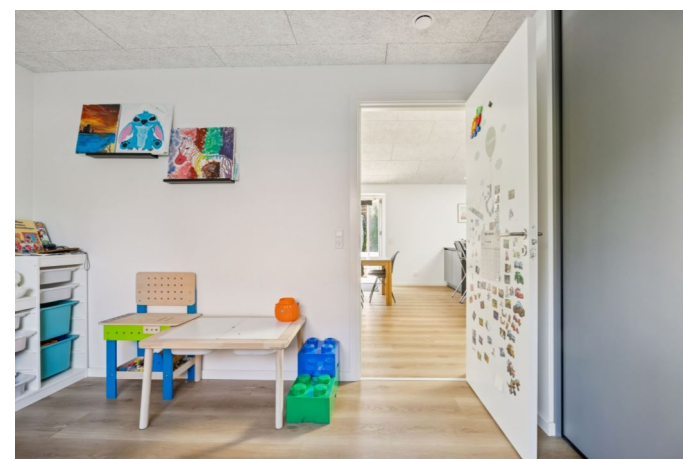
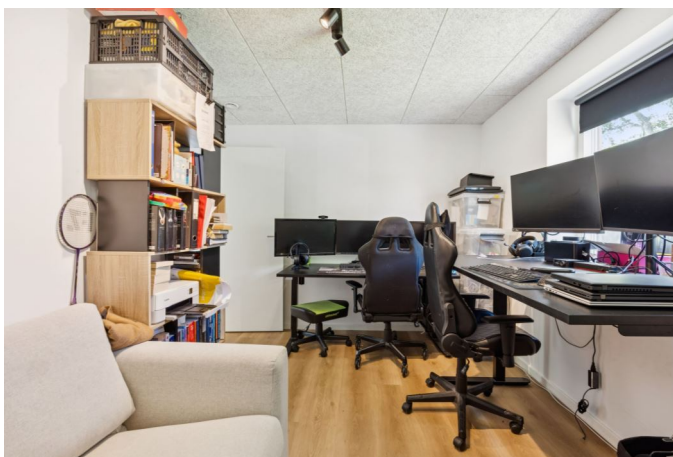
Dato: 31.01.2026



Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

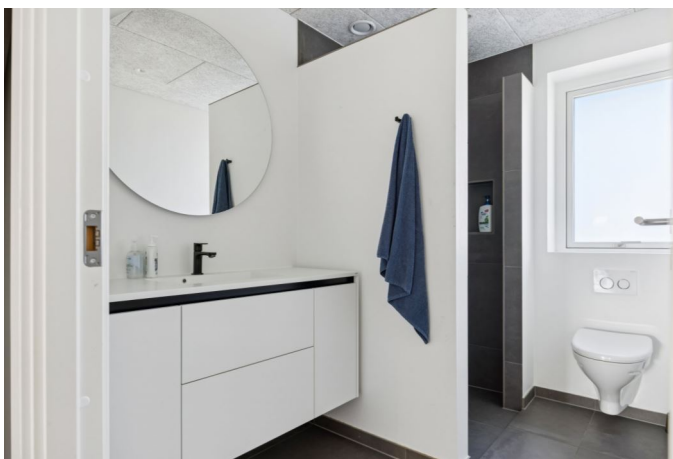
Dato: 31.01.2026



Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

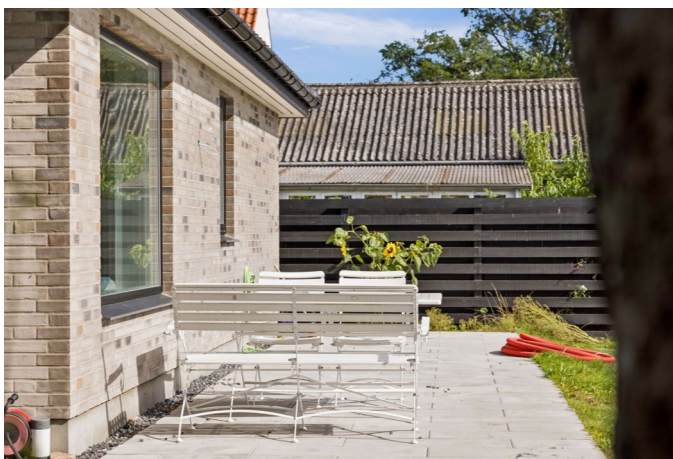
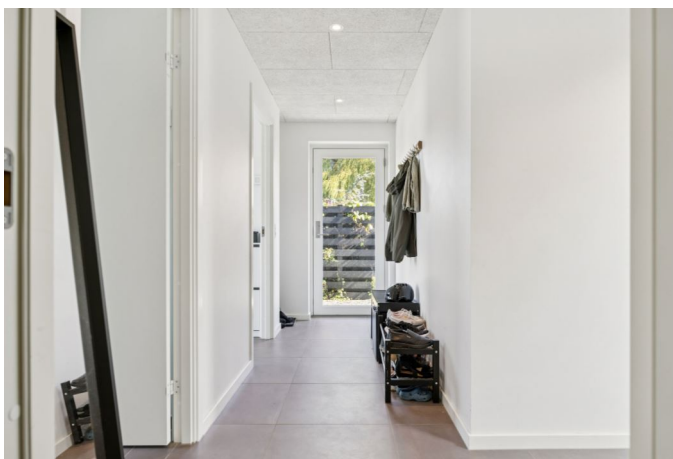
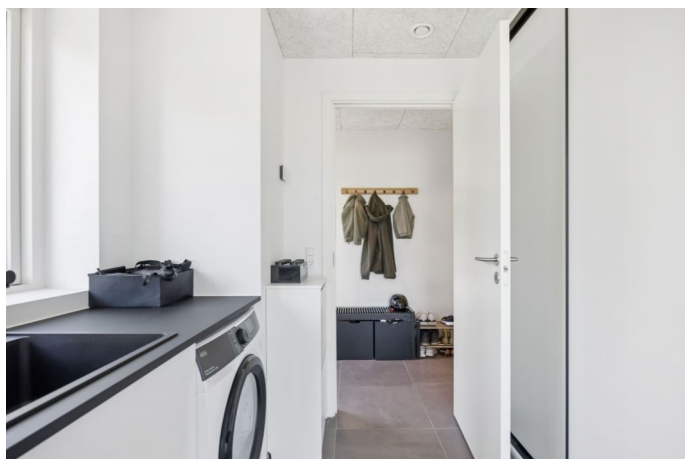
Dato: 31.01.2026



Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 31.01.2026



Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

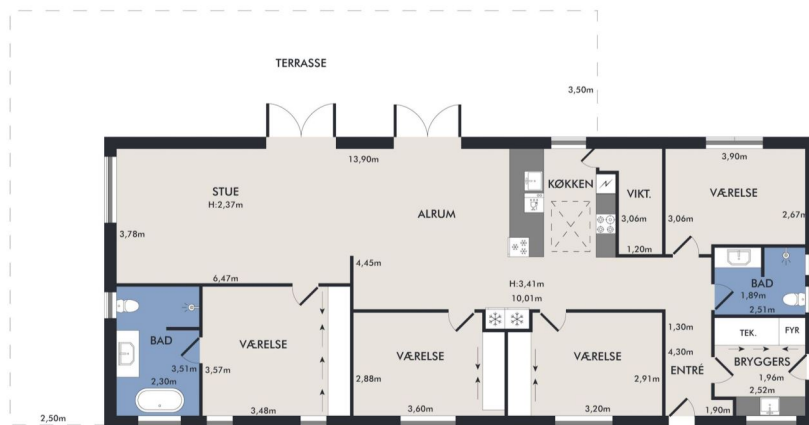
Dato: 31.01.2026



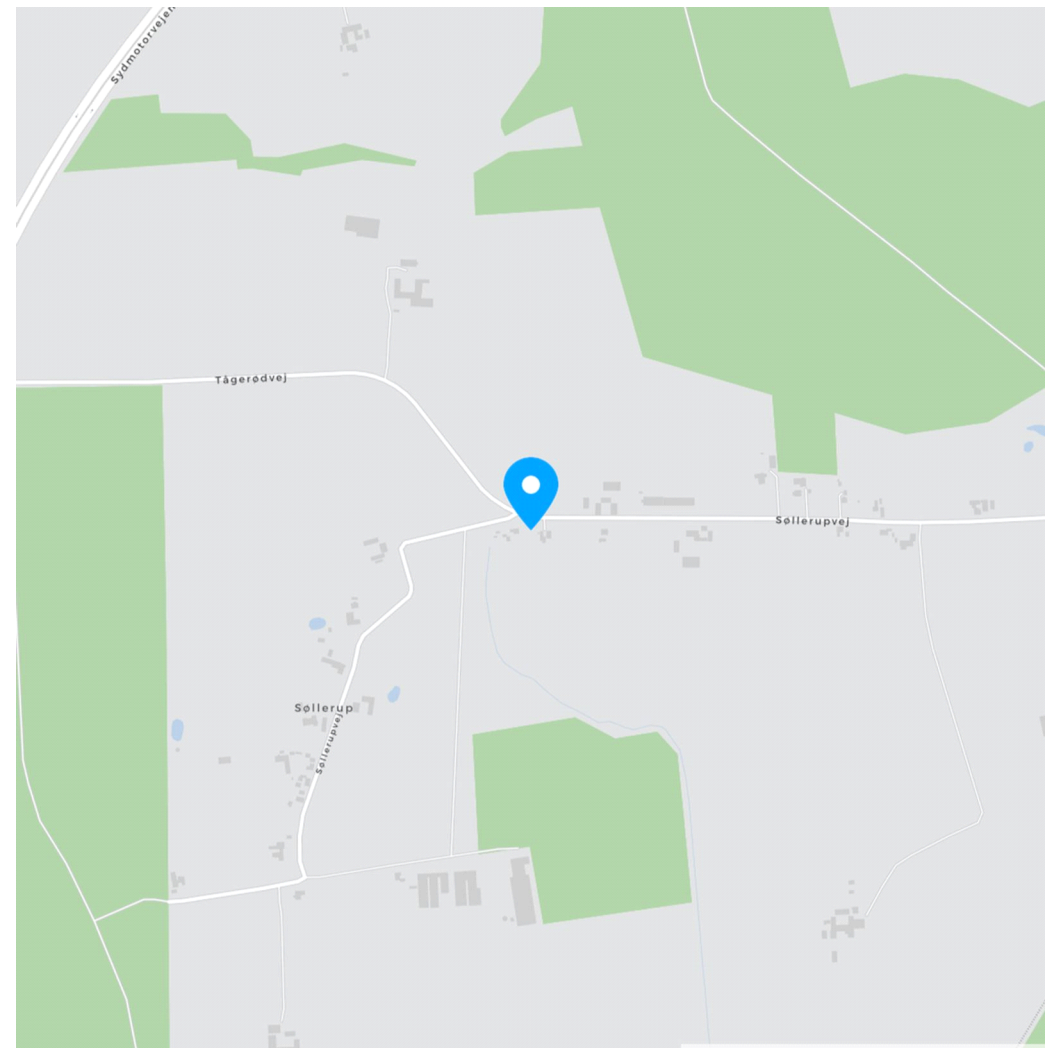
Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2 f Søllerup By, Herfølge m.fl.
BFE-nr.:	2596656
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2023

Arealer*

Grundareal:	734 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

Kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.000.000 kr.
Grundværdi:	2.600.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.000.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.080.000 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.900 Forbrug: 1.326,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Skovbyggelinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet den foreløbige ejendomsvurdering ikke foreligger et, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling.

Ejendomsværdien er anslået i henhold til DE's omregning af Skatteministeriets senest offentliggjorte typeeksempler.

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.



Adresse: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.400	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	11.024	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.082
Husforsikring	kr.	3.842	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	5.539.932
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200			

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

40.510

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.438 md./ 353.255 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.928 md./ 287.137 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: 31.01.2026
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: Søllerupvej 15A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-1235
Ejerudgift/md.: kr. 3.376

Dato: 31.01.2026

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:

Intet 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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 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.