

REAL



Birkevej 10, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.172	Grund m ²	880
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1706**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026



Charmerende villa med udestue og garage - perfekt til familien!

Velkommen til denne charmerende villa, der er en sand perle for enhver familie, der søger et hjem med både stil og funktionalitet. Med et boligareal på 129 kvadratmeter, bygget i 1969, byder denne ejendom på en skøn kombination af klassisk arkitektur og moderne bekvemmeligheder. Villaen er indrettet i ét plan og rummer tre rummelige værelser, med mulighed for at lave et ekstra, der giver rig mulighed for at skabe personlige oaser til hvert familiemedlem.

Husets hjerte er det lyse køkken/alrum, som åbner op mod den hyggelige stue. Her kan I nyde mange gode stunder sammen, hvad enten det er hverdagens måltider eller festlige lejligheder. Badeværelset samt gæstetoiletet sikrer praktiske løsninger for den travle familie. En af de helt store attraktioner ved dette hjem er den fantastiske "garage" (opvarmet af varmepumpe) og udestue på hele 68 kvadratmeter, der fungerer som en forlængelse af boligen og giver jer mulighed for at nyde naturen uanset årstid og mulighed for hobbyrum, teenageafdeling el. lign.

Haven omkring huset er nem at holde og byder blandt andet på en idyllisk fiskedam – perfekt til afslapning efter en lang dag. Carporten sørger for beskyttelse af bilen året rundt.

Beliggenheden kunne ikke være bedre! Med kort afstand til skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport får I alt indenfor rækkevidde. Derudover kan I nå København på blot ca. 35 minutter med direkte forbindelse – ideelt for pendleren!

Hjemmet står indflytningsklart, men stadig mulighed for at kunne gøre det til jer eget.

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: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026



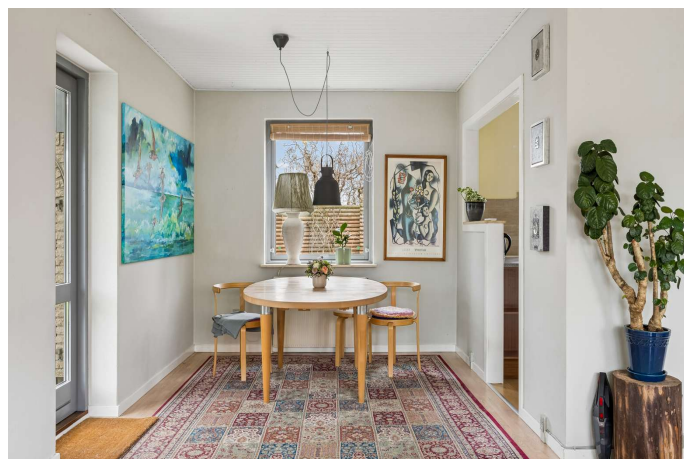
Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Gang



Værelse

Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026



Værelse



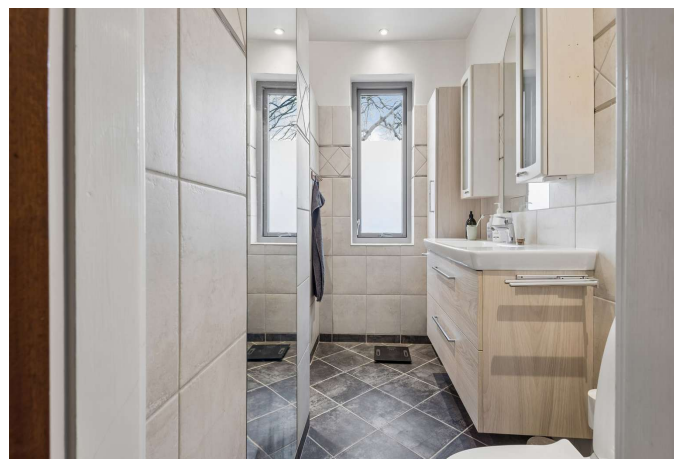
Værelse



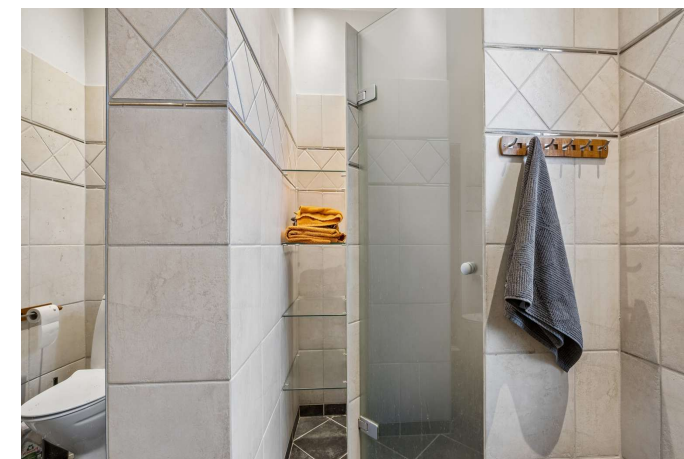
Værelse



Værelse



Badeværelse

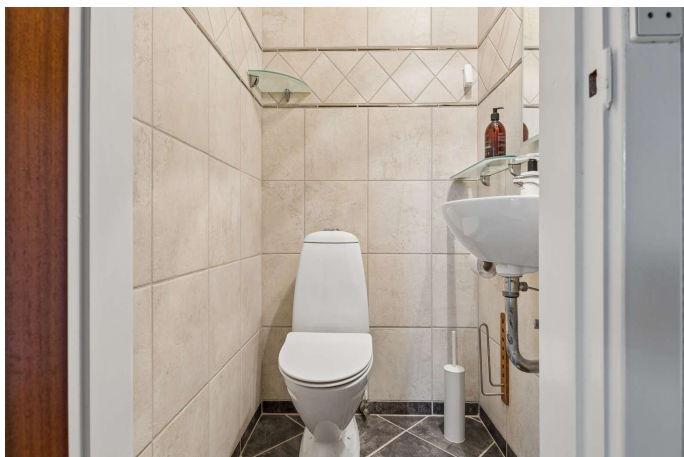


Badeværelse

Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

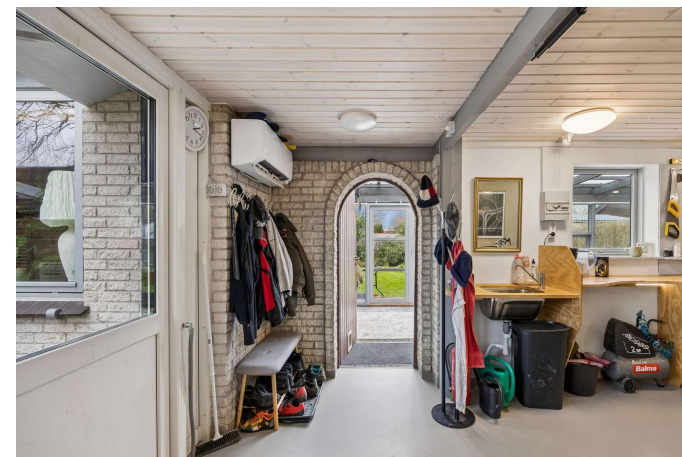
Dato: 21.04.2026



Badeværelse



Køkken



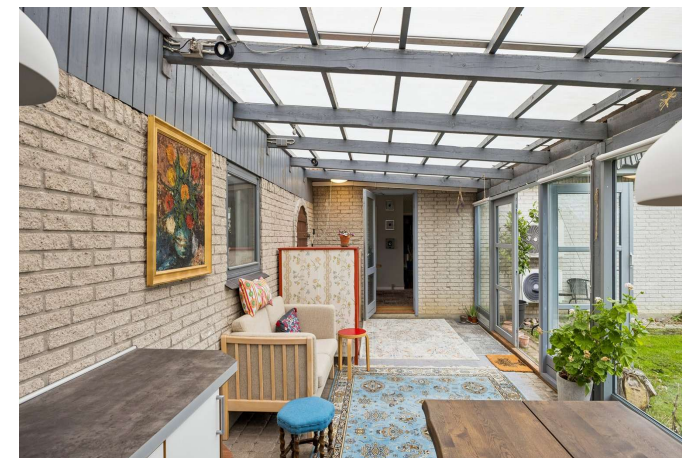
Disponibelt rum



Disponibelt rum



Terrasse



Terrasse

Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026



Terrasse



Terrasse



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

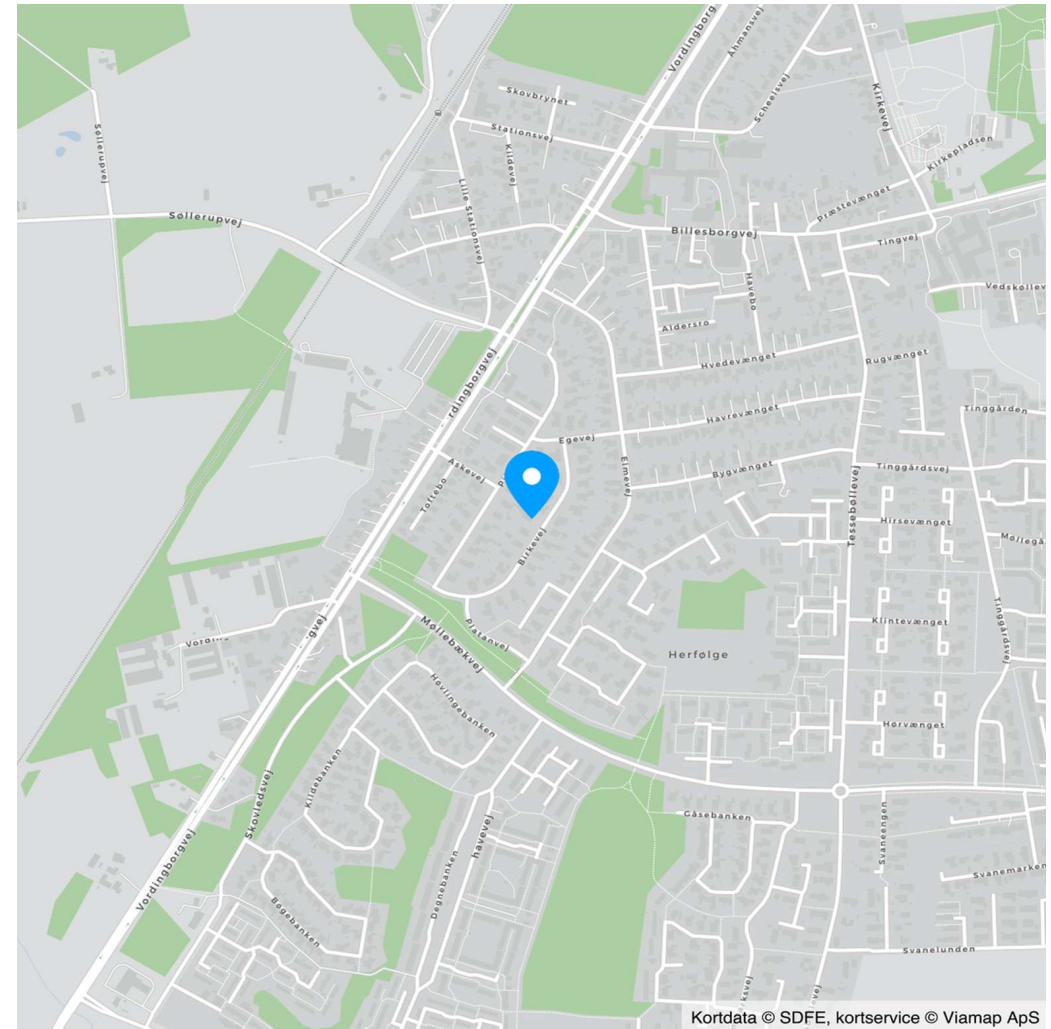
Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 15fb Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 2595607
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.411.000
Grundværdi: 1.752.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.928.800
Grundlag for grundskyld: 1.401.600

Arealer**

Grundareal: 880 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 68 m²
Carport: 48 m²
Drivhus: 6 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: 30.12.1961 - Dok. ang. master mm
- Nr. 2: 08.09.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod pantsætning og forkøbsret -

Planer

20. Kommuneplan 5B05 - Herfølge

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: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.837	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	7.428	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	3.727.117
Skorstensfejning, anslået	kr.	600			
Husforsikning, anslået	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.062			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.105 md. / 241.256 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.151 md. / 193.807 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Birkevej 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1706
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 21.04.2026

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

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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-/årsopgørelsen. 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

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.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

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.

Announce



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 væksten 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.