

REAL



Kildebanken 29, 4681 Herfølge

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 120 |
| Kontant | 3.350.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 2.159 | Grund m ² | 544 |
| Byggeår | 1980 | Energimærke | C |

Sagsnr. **1501625**

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: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026



Velindrettet 1. plansvilla i roligt område.

Velkommen til denne flotte 1-plansvilla på 120 kvadratmeter, opført i 1980 i klassiske røde mursten og med betontegl på taget. Denne ejendom er perfekt til den unge børnefamilie, der drømmer om et hjem med plads til leg og hygge, eller for seniorparret, der ønsker at nyde livet i en villa fremfor en lejlighed med altan.

Huset byder på en super god planløsning, der inkluderer tre gode soveværelser – ideelle til både børn og gæster. Det rummelige badeværelse giver plads til hele familiens behov, mens spisekøkkenet inviterer til hyggelige middage og samvær. Det store bryggers gør det nemt at håndtere hverdagens praktiske gøremål.

Den dejlige lyse stue er husets hjerte; her strømmer sollyset ind gennem de store vinduer og skaber en varm atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til den ugenerede have samt en skøn terrasse, hvor man kan nyde morgenkaffen eller aftensolen i fred og ro.

Alle indvendige døre er blevet udskiftet til elegante hvide fyldningsdøre, hvilket giver huset et moderne præg samtidig med at det bevarer sin charme.

Haven er et kapitel for sig selv – ugenert og velplejet tilbyder den masser af plads både til afslapning under åben himmel og leg for børnene. Her kan du skabe din egen oase midt i byen.

Ejendommen ligger roligt placeret i et lukket villaområde med kort afstand til alle nødvendigheder som indkøbsmuligheder, skoler, sportstilbud samt offentlig transport. Her får du det bedste af begge verdener: Fredelig boliglivsstil tæt på byens faciliteter.

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: Michael Ohm

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Værelse



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026



Gang



Badeværelse



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026



Gang



Gang



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Terrasse

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

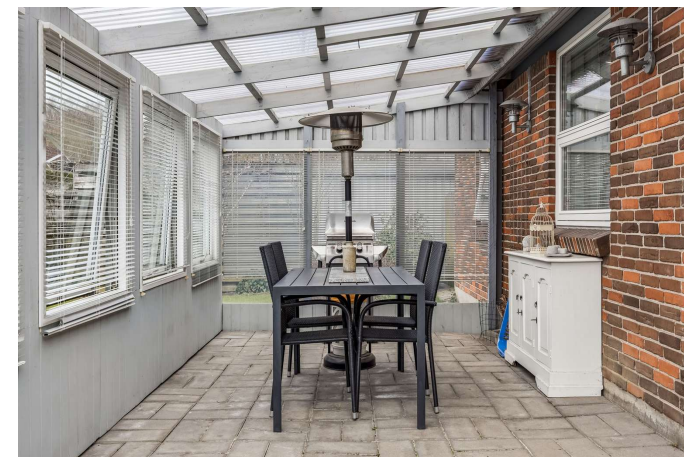
Dato: 18.04.2026



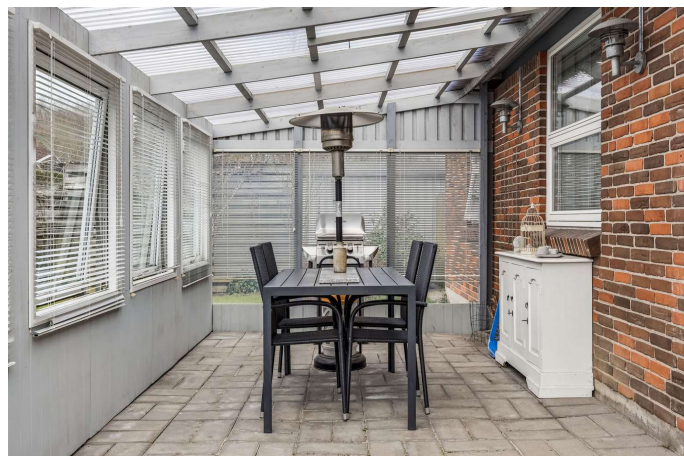
Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026



Værelse



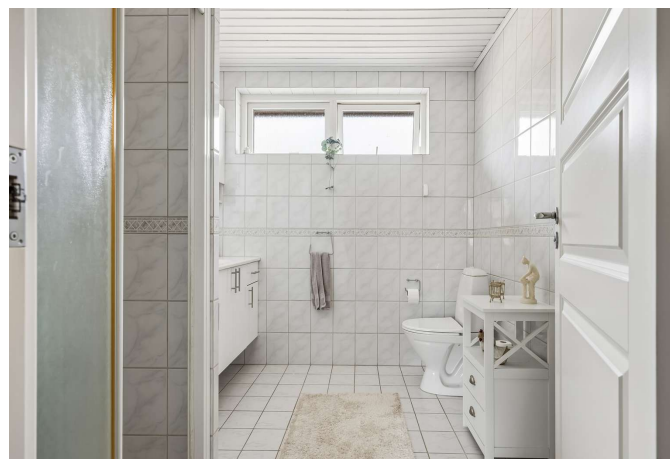
Værelse



Værelse



værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026



Bryggers



Bryggers



Bryggers



Bryggers



Gang



Gang

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 14bz Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 2595355
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.373.000
Grundværdi: 1.494.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.898.400
Grundlag for grundskyld: 1.195.200

Arealer**

Grundareal: 544 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 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: 26.09.1978 - Lokalplan nr. 5-04.1
- Nr. 2: 26.09.1978 - Lokalplan nr. 5-04, Vedr 13A
- Nr. 3: 15.06.1979 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod pantsætning forkøbsret akten s. 29-35

Planer

18. Lokalplan 5-04 - Herfølge syd - 1. etape
18a. Lokalplan 5-04.1 - Skovleddet - Holmehøj
18b. Kommuneplan 5B05 - Herfølge

Tilbehør:

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

Ovn (Viss Electrolux), Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Ecoline), Tørretumbler (Siemens), Køle/fryseskab (Electrolux), Køleskab (Gram), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (Gram), Vaskemaskine (Boss), Køleskab (Matsui)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|-------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.682 | Kontantpris | kr. | 3.350.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.335 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 21.950 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 176 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.122 |
| Grundejerforening | kr. | 650 | Ejerskiftegebyr grundejerforeningen | kr. | 200 |
| Renovation, anslået | kr. | 4.997 | I alt | kr. | 3.379.272 |
| Husforsikning | kr. | 4.070 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | | kr. | 25.909 | | |

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.221 md. / 218.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.637 md. / 175.647 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: Kildebanken 29, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 1501625
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 18.04.2026

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.