



REAL

Billesborgvej 15, 4681 Herfølge

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	212
Kontantpris	6.795.000	Værelser	10
Ejerudgift	4.117	Grund m2	53.527
Byggeår/ombygget	1976/1981	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1041**

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: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 16.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående landejendom, der kombinerer moderne luksus med landlig idyl. Ejendommen er beliggende lige uden for byskiltet i Herfølge, hvilket giver dig den perfekte balance mellem ro og nærhed til byens faciliteter. Med et boligareal på hele 212 kvadratmeter, bygget i 1976 og totalrenoveret af nuværende ejer samt tidligere, fremstår huset i absolut topstand. Dertil er der et ekstra udhus på 124 kvm der fungerer som selvstændig lejlighed.

Hovedhuset er indrettet med fokus på rummelighed og lysindfald. Det åbne køkken-alrum imponerer med loft til kip, gulvvarme og flotte indskudte akustikpaneler, der sikrer en behagelig lydoplevelse. Det nye køkken er udstyret med stilfulde elementer og ovenlys, som skaber en lys og indbydende atmosfære. Forældreafdelingen byder på rigelig skabsplads samt eget badeværelse, mens børneafdelingen har tre gode værelser og eget bad – alt sammen udført i en enormt flot finish.

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: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 16.12.2025

Udover hovedhuset rummer ejendommen et ekstra udhus på 124 kvadratmeter, der fungerer som selvstændig bolig med egen have. Dette giver mulighed for at huse gæster eller måske etablere hjemmekontor eller atelier. Den separate boligdel er ideel for dem, der ønsker fleksibilitet eller har behov for ekstra plads. Der er også gode muligheder for generationsbolig.

Ejendommens udearealer strækker sig over mere end fem hektar fantastisk landjord – perfekt til dyrehold eller blot at nyde naturen omkring dig. De idylliske omgivelser inviterer til lange gåture langs de nærliggende stisystemer lige udenfor døren.

Med jordvarme- og solcelleanlæg får du her en energivenlig boligløsning, der ikke kun reducerer driftsomkostningerne men også tager hensyn til miljøet. Beliggenheden kan beskrives som intet mindre end perfekt; centralt placeret men alligevel privat nok til at give følelsen af fredfyldt landliv.

Denne ejendom tilbyder noget helt særligt: En unik mulighed for at bo tæt på byen samtidig med at du kan nyde alle fordelene ved livet på landet.

Adresse: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

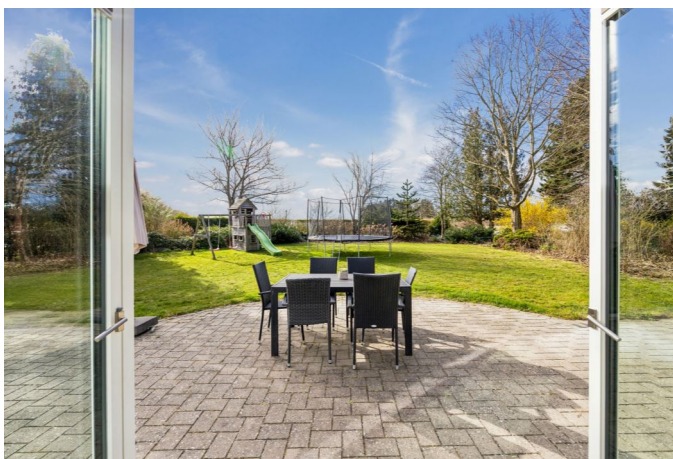
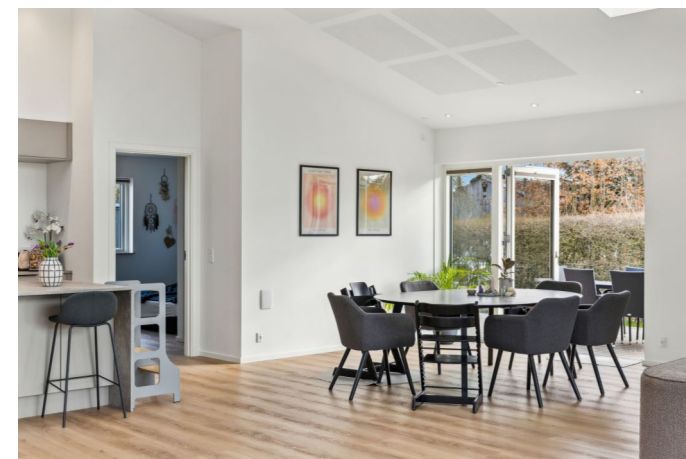
Dato: 16.12.2025



Adresse: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 16.12.2025



Adresse: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 16.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 16.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1 f Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	2594620
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstitution:	Varmepumpe (jordvarme)
Opført/ombygget år:	1976/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.691.000 kr.
Grundværdi:	3.312.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.952.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	53.527 m ²
- heraf vej	1.717 m ²
Boligareal i alt:	212 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	34 m ²
Carport:	22 m ²
Udhus:	124 m ²
Udhus:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 22.01.1958 - Dok i hh til kap V jfr kap III og VI i lov 339 af 9/6-1948 m tillæg
Nr. 3 lyst d. 19.01.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 4 lyst d. 22.04.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 5 lyst d. 08.11.1973 - Landvæsenskommissionskendelse
Nr. 6 lyst d. 19.04.1988 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.2003 - Dok om færdselsret m.v

Planer.

Køge kommuneplan 2021-2033

Der henvises derudover til ejendomsdatabaserne

Nr. 1 lyst d. 29.10.1955 lbnr. 3227-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 19_E_155
Nr. 2 lyst d. 22.01.1958 lbnr. 192-19 Tillægstekst Dok i hh til kap V jfr kap III og VI i lov 339 af 9/6-1948 m tillæg SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN -
Nr. 3 lyst d. 19.01.1965 lbnr. 307-19 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld AKT 19_E_155
Nr. 4 lyst d. 22.04.1965 lbnr. 2345-19 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 19_E_155
Nr. 5 lyst d. 08.11.1973 lbnr. 19186-19 Tillægstekst Landvæsenskommissionskendelse AKT 19_E_155
Nr. 6 lyst d. 19.04.1988 lbnr. 6399-19 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv AKT 19_E_155
Nr. 7 lyst d. 23.01.2003 lbnr. 1978-19 Tillægstekst Dok om færdselsret m.v. Filnavn: 19_E_155

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Siemens, Kogeplade mærke Siemens, Emhætte mærke Siemens, Mikroovn mærke Siemens, Tørretumbler mærke Siemens, Køleskab mærke Siemens, Fryser mærke Siemens, Opvaskemaskine mærke Siemens, Vaskemaskine mærke Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 16.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 5.612,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (jordvarme)
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 16.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.059	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	14.043	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Husforsikring	kr.	13.306	I alt	kr.	6.837.650
Renovation	kr.	5.044	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	261			
Tømning af bundfældningstank	kr.	1.688			
Ejerudgift i alt 1 år		49.401			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.577 md./ 438.925 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.392 md./ 352.699 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% 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: 13.12.2025
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: Billesborgvej 15, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1041
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 16.12.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.657.280	2.657.280	2.701.014	DKK	5	190.462	28,50	5,37			Nej	

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.