



REAL

Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	73
Kontant	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.936		
Byggeår/ombygget	1942/2007	Energimærke	D

Sagsnr. **150-2146**

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: Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2146
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 12.10.2026



Indflytningsklar 3-værelses med altan - tæt på direkte tog til København

Velkommen til en indbydende og velholdt ejerlejlighed på 73 veldisponerede kvadratmeter, hvor den klassiske ejendom fra 1942 danner rammen om en moderne og indflytningsklar boligoplevelse. Her får du en hjemlig base med gode lysindfald, en behagelig atmosfære og en planløsning, der udnytter kvadratmeterne flot. Boligen er oplagt til både førstegangskøberen, parret eller den lille familie, der ønsker en overskuelig hverdag uden at gå på kompromis med plads og komfort.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den hyggelige stue, der nemt rummer både sofaarrangement og spiseplads til hyggelige middage. Herfra er der adgang til altanen, som bliver en skøn forlængelse af boligen og giver mulighed for morgenkaffe, grønne planter og afslapning under åben himmel. Køkkenet fremstår funktionelt og indbydende med gode arbejdsforhold, mens værelset kan indrettes som et roligt soveværelse med plads til de nødvendige møbler. Den praktiske walk-in giver ekstra opbevaringsplads og bidrager til en velorganiseret hverdag, og det store badeværelse sikrer en komfortabel start på dagen.

Ejendommen byder desuden på eget kælderrum, så der er god plads til sæsonopbevaring, cykeludstyr eller de ting, der ikke behøver at stå fremme i boligen. Beliggenheden gør hverdagen særligt nem med gåafstand til indkøb og skole, mens togforbindelsen giver direkte adgang til København på cirka 35 minutter. Her får du dermed en attraktiv kombination af en velholdt lejlighed, nærhed til hverdagens behov og let adgang til storbyens mange muligheder.

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.

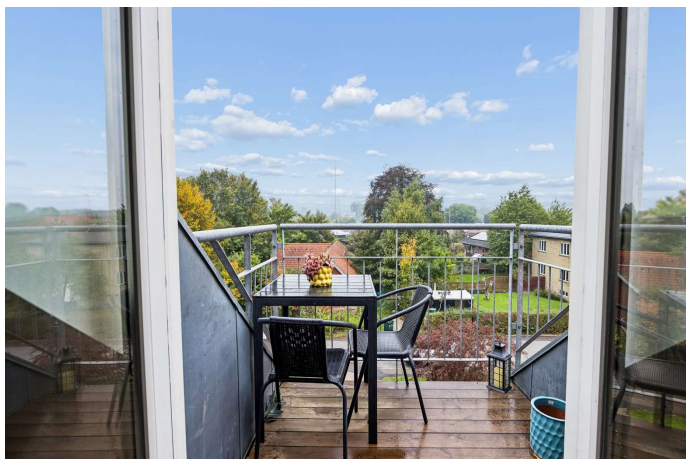
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2146
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 12.10.2026



Altan



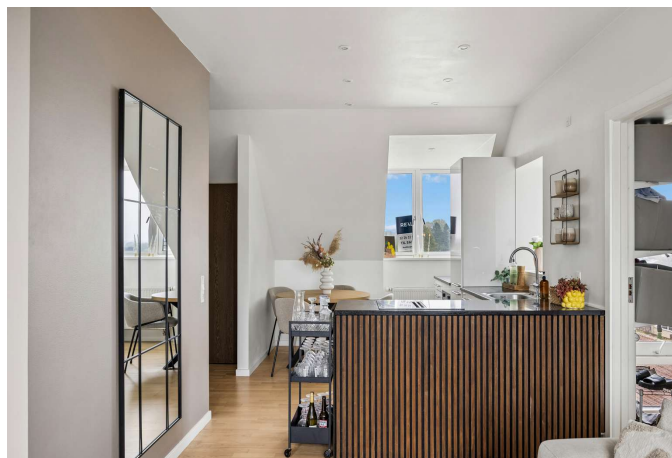
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2146
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

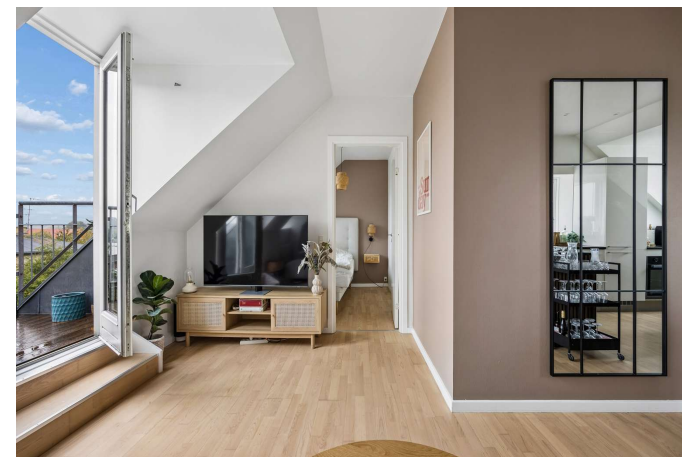
Dato: 12.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Walk-in

Adresse: Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2146
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 12.10.2026



Badeværelse



Badeværelse



Adresse: Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2146
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 12.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	15q Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	265521
Ejerl. Nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1942/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.505.000
Grundværdi:	767.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.204.000
Grundlag for grundskyld:	613.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	70 m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	3 m ²
BBR-boligareal:	73 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 16.05.2006 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 29.05.2008 - Vedtægter for Ejerforeningen Aldersro anm. h 1, byrde nr. 1

Planer

14. Kommuneplan 5D04 - Herfølgehuset

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Tørretumbler, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2146
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 12.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.840 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2146
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 12.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.140	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Fællesudgifter	kr.	24.311	Ejerskiftegebyr til EF	kr.	2.825
Rottebekæmpelse	kr.	129	I alt	kr.	2.011.675
Grundfond E/F	kr.	1.401			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	35.232		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.751 md. / 141.008 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.277 md. / 111.325 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Aldersro 1B, 2. tv, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-2146
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 12.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.346.000

Nr. 5: hovedstol kr. 275.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Aldersro

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 93 / 1948

Tinglyst: 93 / 1948

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Parkeringsplads

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

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.