

Birkevej 11, 4681 Herfølge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**165**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.431**	Grund m^2	**980**
Byggeår	**1968**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-2172**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2172
Ejerudgift/md.: kr. 2.431

Dato: 17.11.2026



Ekstraordinær villa i Herfølge med loft til kip, stor have og plads til familien

Velkommen til en helt særlig villa i Herfølge, hvor 165 m² i ét plan forener en gennemtænkt indretning med en ekstraordinær rumoplevelse. Huset er opført i 1968 og gennemrenoveret i 2021, så her venter en lækker og indbydende bolig. Som noget ganske særligt er der loft til kip i hele huset, hvilket giver rummene luft og karakter. En bolig, der skal opleves for sin særlige atmosfære.

Det store køkken-alrum ligger i åben forbindelse med stuen og bliver det naturlige samlingspunkt for både hverdag og gæster. Her er plads til madlavning, lange middage og afslapning, mens familien kan være sammen på tværs af aktiviteter. Planløsningen byder på en forældreafdeling med eget badeværelse, to gode børneværelser og et kontor, der giver plads til hjemmearbejdet. Et ekstra badeværelse og et praktisk bryggers fuldender boligen.

Udelivet har lige så fine rammer i den fantastiske have på 980 m². Den store træterrasse samt drivhus indbyder til sommermiddage, solrige pauser og hyggelige stunder under åben himmel, mens haven giver god plads til leg og grønne projekter. Med både garage og skure er der også gode muligheder for opbevaring af cykler, haveredskaber og fritidsudstyr.

Beliggenheden i Herfølge gør hverdagen nem med indkøb tæt på og Herfølge Skole i gåafstand, som boligen er tilknyttet. Herfølge Station ligger også tæt på og har direkte forbindelse til København på ca. 35 minutter, så pendlingen kan passes ind i familielivet. Her får I en gennemrenoveret villa med en sjælden rumlighed, en stor have og en indretning, der favner både fællesskab og privatliv.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Birkevej 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2172
Ejerudgift/md.: kr. 2.431

Dato: 17.11.2026



Køkken



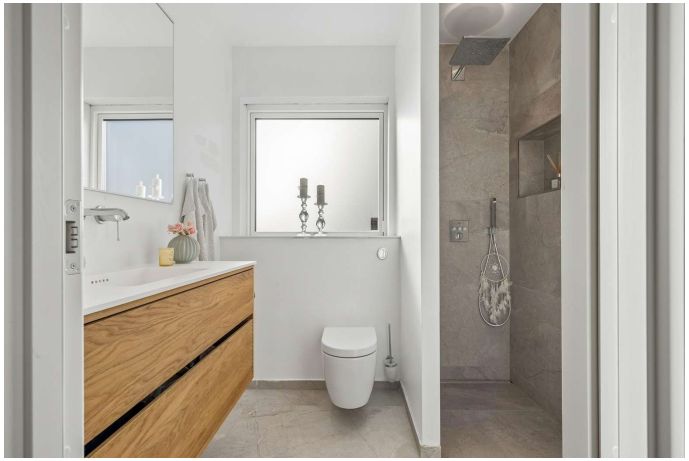
Stue



Spisestue



Værelse



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Birkevej 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2172
Ejerudgift/md.: kr. 2.431

Dato: 17.11.2026



Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Drivhus

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Birkevej 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

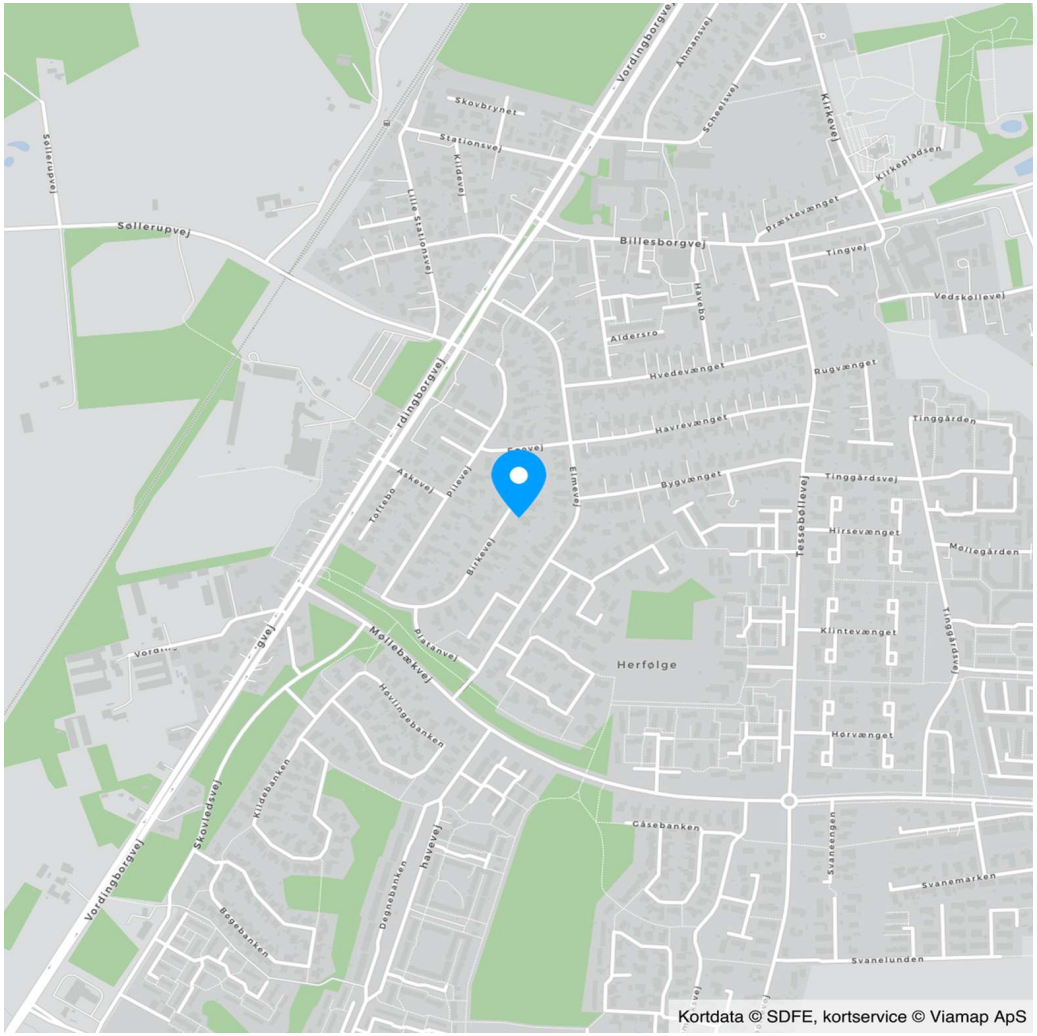
Sagsnr.: 150-2172
Ejerudgift/md.: kr. 2.431

Dato: 17.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Birkevej 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2172
Ejerudgift/md.: kr. 2.431

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	15fo Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	2595619
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.888.000
Grundværdi:	1.732.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.310.400
Grundlag for grundskyld:	1.385.600

Arealer**

Grundareal:	980 m^2
Boligareal i alt:	165 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m^2
Drivhus:	12 m^2

** 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: 08.09.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod pantsætning og forkøbsret -
- Nr. 2: 18.09.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
18. Kommuneplan 5B05 - Herfølge

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Elica), Emhætte (Elica), Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Køleskab (Asko), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Birkevej 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2172
Ejerudgift/md.: kr. 2.431

Dato: 17.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 7.507 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Birkevej 11, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 150-2172
Ejerudgift/md.: kr. 2.431

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.783
Grundskyld	kr.	7.344
Rottebekæmpelse	kr.	220
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	4.833
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.176

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	5.537.850

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 30.799 md. / 369.582 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.749 md. / 296.986 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Birkevej 11, 4681 Herfølge Kontantpris: kr. 5.495.000	Sagsnr.: 150-2172 Ejerudgift/md.: kr. 2.431	Dato: 17.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 2.837.000 Nr. 4: hovedstol kr. 545.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.