



REAL

Kildebanken 19, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	3.675.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.674	Grund m2	685
Byggear/ombygget	1980/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1162**

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: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa fra 1980, der er beliggende i et roligt og lukket børnevenligt område. Her får du en unik mulighed for at bo i et hjem, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Villaen byder på et boligareal på hele 139 kvadratmeter, hvilket giver masser af plads til både familiehygge og privatliv.

Et af de mange højdepunkter ved denne ejendom er det nyere tag samt solceller med batteri, som sikrer dig en bæredygtig og økonomisk fordelagtig energiløsning. Du vil elske den fantastiske beliggenhed ud til grønne friarealer, hvor børnene kan lege frit og trygt. Dette hjem er ideelt for familier, der ønsker at være tæt på naturen uden at gå på kompromis med komforten.

Indendørs finder du et nyere køkken med direkte adgang til en lækker ugeneret fliseterrasse. Her kan du nyde morgenkaffen eller holde hyggelige grillmiddage i private omgivelser. Villaen rummer også to flotte badeværelser samt en smart indretning med separat børne- og forældreafdeling – perfekt for familien, der har brug for lidt ekstra plads.

Den rummelige stue imponerer med sit vidunderlige lysindfald fra de store vinduer, der skaber en lys og indbydende atmosfære året rundt. Her kan du slappe af efter en lang dag eller invitere venner og familie over til hyggelige sammenkomster. Denne villa er ikke bare et hus; det er et hjem fyldt med muligheder for livskvalitet.

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 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

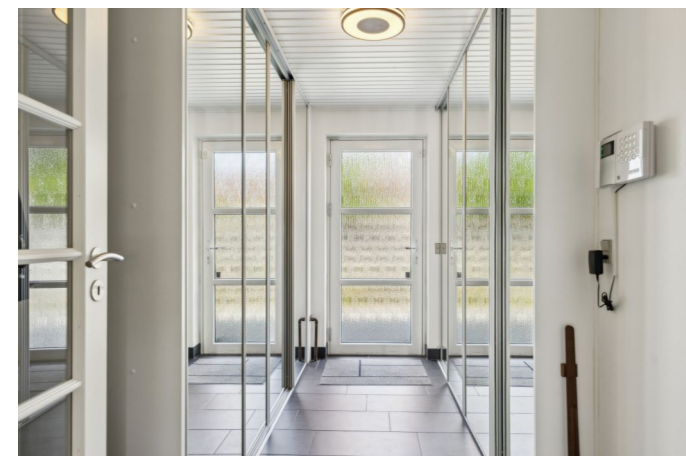
Dato: 14.08.2025



Ejendommen



Køkken



Entre



Køkken



Stue



Værelse

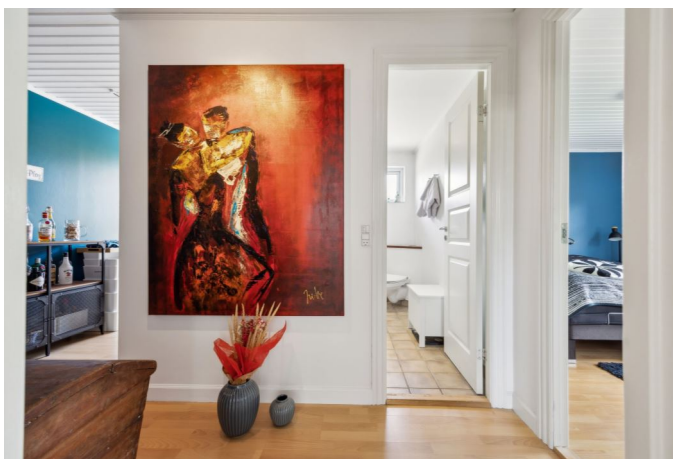
Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025



Værelse



Gang



Stue



Stue



Alrum



Spisestue

Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025



Køkken



Køkken



Gang



Stue



Spisestue



Ejendommen

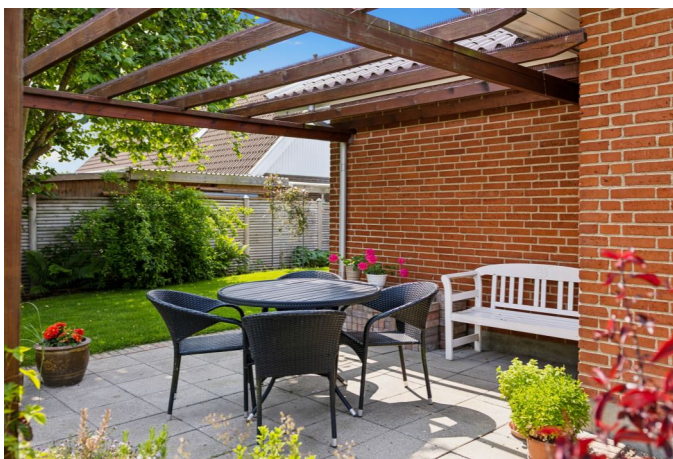
Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025



Ejendommen



Terrasse



Have



Terrasse



Have

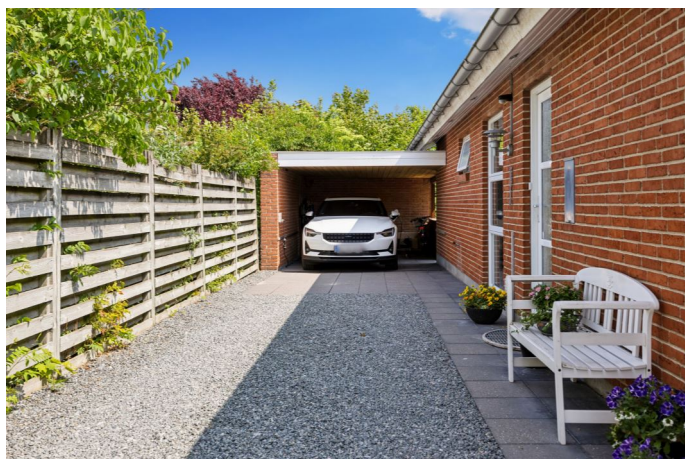


Ejendommen

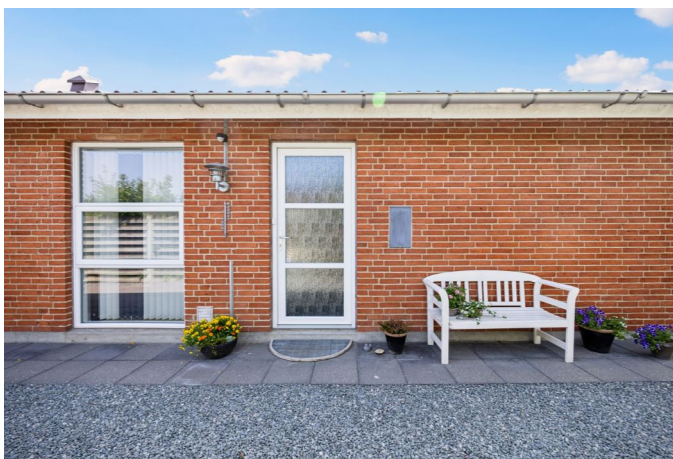
Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025



Ejendommen



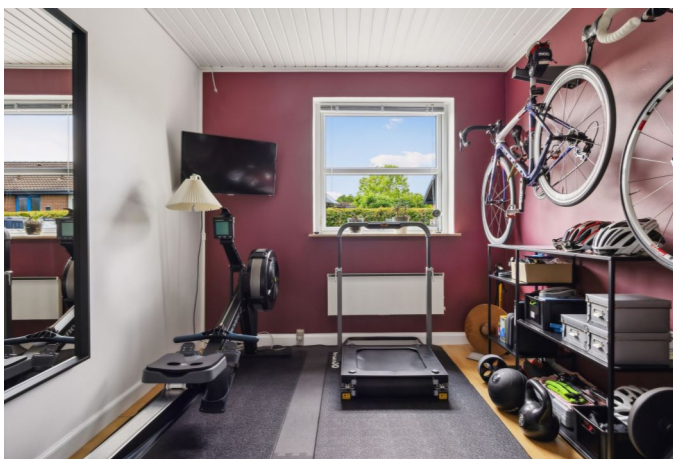
Ejendommen



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025



Værelse



Værelse



Stue

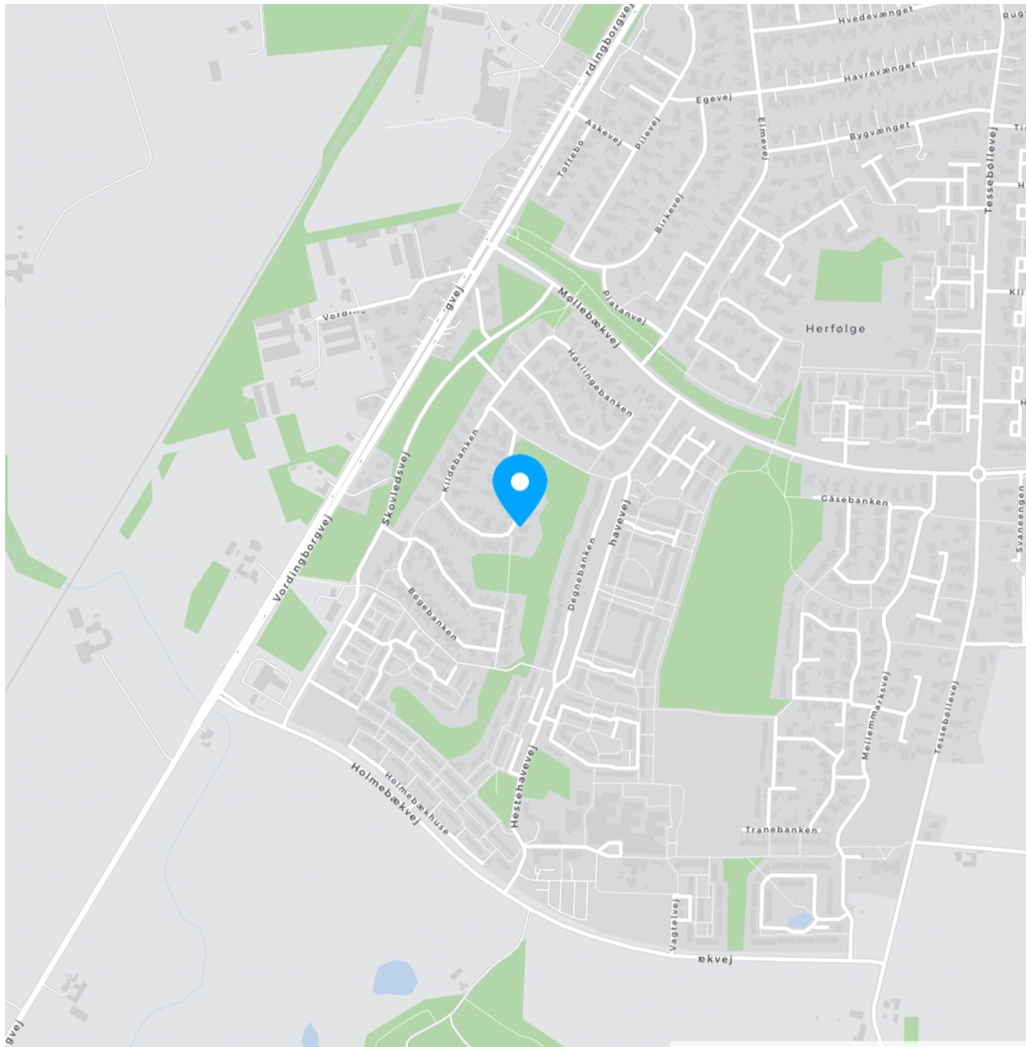


Plantegning

Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025





Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14 bt Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	2595350
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1980/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.862.000 kr.
Grundværdi:	1.757.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.289.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.405.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	685 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	32 m ²
Udhus:	5 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. 26.09.1978 - Lokalplan nr. 5-04.1
Nr. 2 lyst d. 26.09.1978 - Lokalplan nr. 5-04, Vedr 13A
Nr. 3 lyst d. 15.06.1979 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod pantsætning
forkøbsret akten s. 29-35

Planer

Lokalplan nr. 5-04.1
Lokalplan nr. 5-04
Køge kommuneplan

Der henvises desuden til ejendomsdatabaserne.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 9.087,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe, pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energirammeberegning
I ovenstående udgift er desuden medtaget 0,1 ton træpiller

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdata rapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.



Adresse: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Grundejerforening
Skorstensfejer, anslået
Rottebekæmpelse, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
11.677
7.450
5.723
5.044
650
1.400
150

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
Grundejerforening, ejerskiftegebyr

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

3.675.000
7.922
23.950
200
3.707.072

I alt

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.

Ejerudgift i alt 1 år

32.094

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 19.871 md./ 238.447 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.953 md./ 191.430 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: 13.08.2025
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: Kildebanken 19, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 150-1162
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 14.08.2025

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.834.619	1.824.750	1.826.224	DKK	-0,08	51.099	25,50	6,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Skovleddet Holmehøj

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.