



REAL

Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	127
Kontantpris	3.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.504	Altan	Ja
Byggear	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1271**

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 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående nyopførte ejerlejlighed, der strækker sig over hele 128 kvadratmeter i et enkelt plan. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med klassisk charme. Ejendommen er opført i den eftertragtede muremesterstil og prydes af elegante zinkkviste, som giver bygningen et stilfuldt udtryk. Fra det øjeblik du træder ind ad døren, vil du blive mødt af kvalitetsmaterialer og gennemtænkte løsninger.

Lejligheden byder på en rummelig entre i stueplan, hvorfra en intern trappe fører dig op til selve boligen på første sal. Her åbner der sig et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier, som gør alle rum lyse og indbydende. Boligen har egeparketgulve i alle værelserne undtagen badeværelset, hvilket skaber en varm og behagelig atmosfære.

Med fire gode soveværelser er der plads til både familie og gæster. Det store køkken-alrum fungerer som hjemmets hjerte; her kan man samles om madlavning eller slappe af i stuen med direkte adgang til den solrige altan. Altanen tilbyder rig mulighed for at nyde udendørslivet året rundt – perfekt til grillhygge eller afslapning under åben himmel.

Ejendommen inkluderer også egen parkeringsplads med plads til to biler samt et praktisk skur til opbevaring af cykler eller haveredskaber. Beliggenheden er ideel for dem, der ønsker ro men samtidig nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder; ejendommen ligger nemlig lidt trukket tilbage fra Billesborgvej men stadig inden for gåafstand til både indkøbsmuligheder og offentlig transport.

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: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025



Stue



Ejendommen



Stue



Værelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Repos



Stue

Adresse: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025



Køkken



Stue



Værelse



Værelse



Stue



Stue

Adresse: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025



Stue



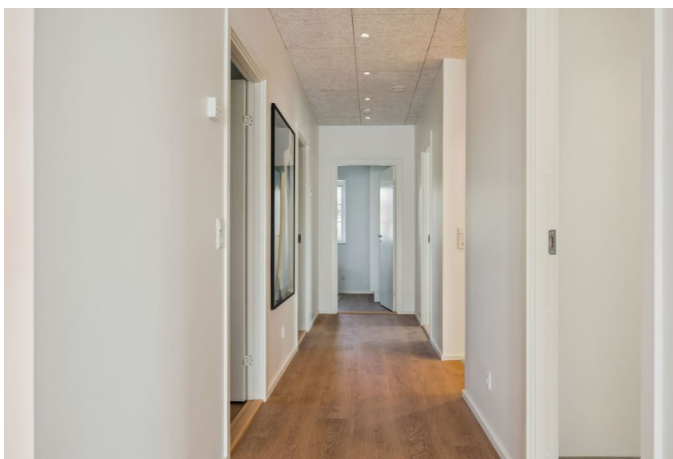
Stue



Badeværelse



Gang



Gang

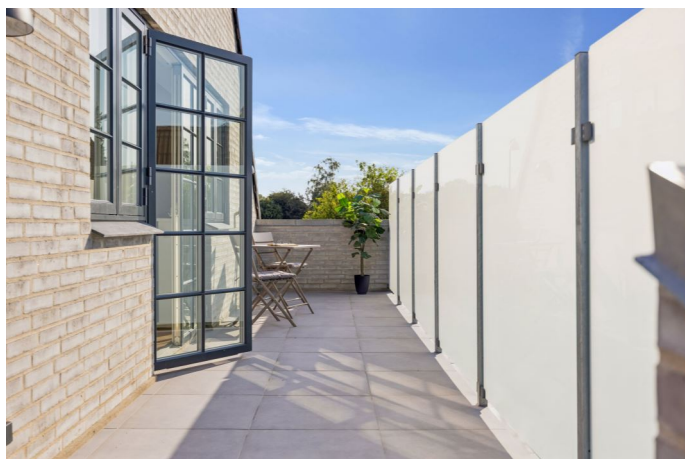


Ejendommen

Adresse: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025



Ejendommen



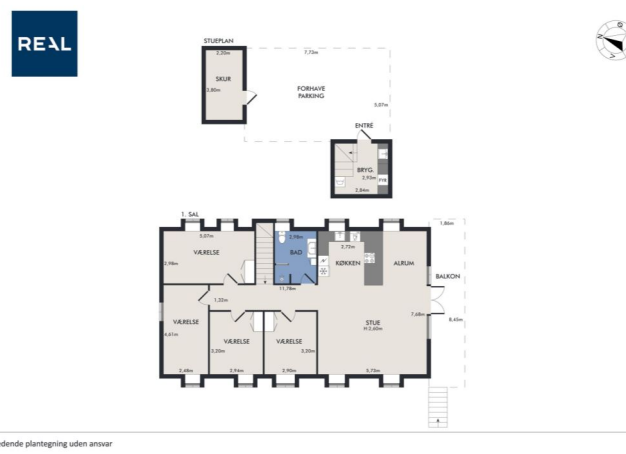
Udsigt



Ejendommen



Gang



Plantegning



Ejendommen



Adresse: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	49 s Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	100834811
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.796.000 kr.
Grundværdi:	1.314.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.236.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.051.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	127 m ²
- heraf boligareal:	116 m ²
- heraf areal til andet:	11 m ²
BBR-boligareal:	127 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	10 m ²
- Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.06.1958 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 2 lyst d. 12.03.1959 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 3 lyst d. 08.04.1959 - Dok om færdselsret mv

Planer

Køber henvises til ejendomsdatarapporten herom.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, kogeplade, emhætte, køle-/fryseskab, opvaskemaskine og vaskemaskine.

Afventer sælger vedr. mærker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.200 Forbrug: 1.307,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Anslået 50/50 udfra omkostningen og forbruget i energimærket.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen, minus 20% jf. forsigtighedsprincippet. Grundværdien er anslået jf. vurderingsstyrelsen ejendomsskattebillet. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Billesborgvej 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.408	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	5.571	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Husforsikring	kr.	3.464	I alt	kr.	3.417.250
Renovation	kr.	4.525	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.		
Fællesudgifter, anslået	kr.	5.000			
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Ejerudgift i alt 1 år		30.048			

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 18.317 md./ 219.808 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.705 md./ 176.457 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: 15.09.2025
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 32, 1., 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-1271
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 17.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 127/255

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Afventer ejerlejlighedsbesvarelse 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.

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.