



REAL

Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	199
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.707	Grund m2	1.007
Byggeår/ombygget	1971/1989	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1311**

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: Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1311
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 13.03.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i den gamle del af Herfølge, en perle der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Bygget i 1971 og løbende renoveret, fremstår ejendommen i god stand og er klar til indflytning. Med et boligareal på hele 199 kvadratmeter er der rigeligt plads til både familieliv og gæster.

Når du træder ind gennem hoveddøren, mødes du af en stor entré, der byder dig velkommen med masser af lys og rummelighed. Køkken-alrummet er husets hjerte, hvor der er god plads til at samle familie og venner omkring spisebordet. Det store vinduesparti giver et dejligt lysindfald og leder direkte ud til en sydlandsk inspireret udestue samt et skønt terrassemiljø udført i smukke sandsten.

Haven er en oase for sig selv med nem adgang fra alrummet, hvilket gør det let at nyde de lange sommeraftener udenfor. Den store terrasse har flot belysning, hvilket skaber den perfekte stemning for hyggelige stunder under åben himmel.

I stueplan finder du tre gode værelser samt et nyere gæstetoilet og et stort badeværelse – alt sammen designet med funktionalitet for øje. På første sal venter en stor stue med mulighed for opdeling til flere værelser efter behov. Herfra kan du nyde den åbne udsigt over området.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; huset ligger højt placeret i Herfølge med kort kørsel til Køge centrum. Området byder på gode skoler, bibliotek og indkøbsmuligheder samt et stærkt lokalt sammenhold blandt beboerne.

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.

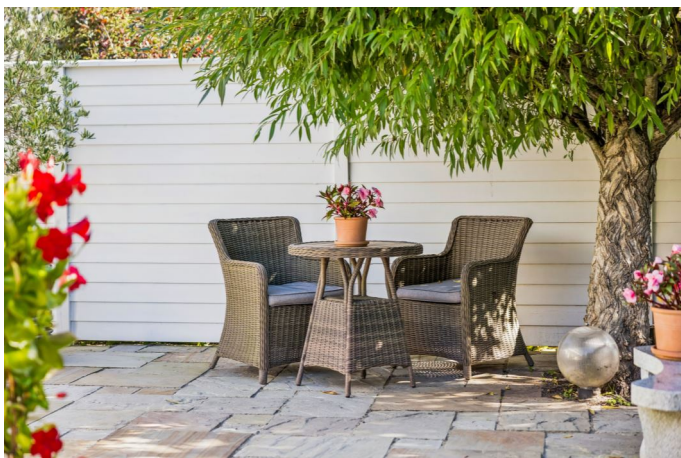
Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis



Adresse: Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1311
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 13.03.2026





Adresse: Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1311
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 13.03.2026

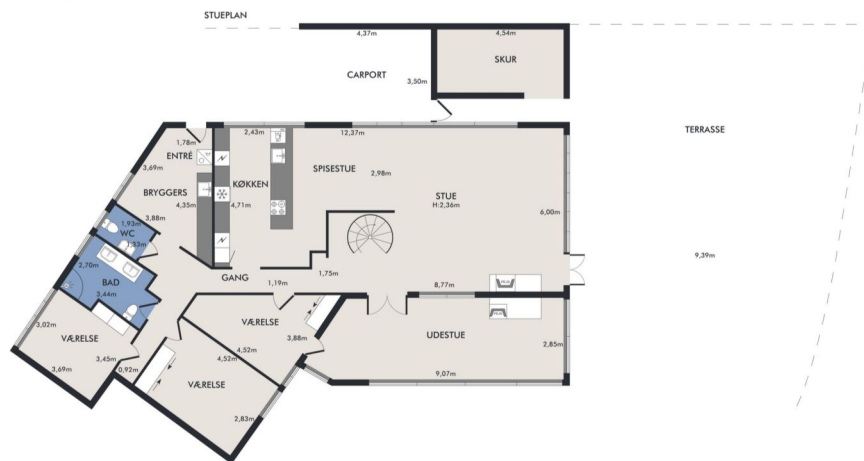




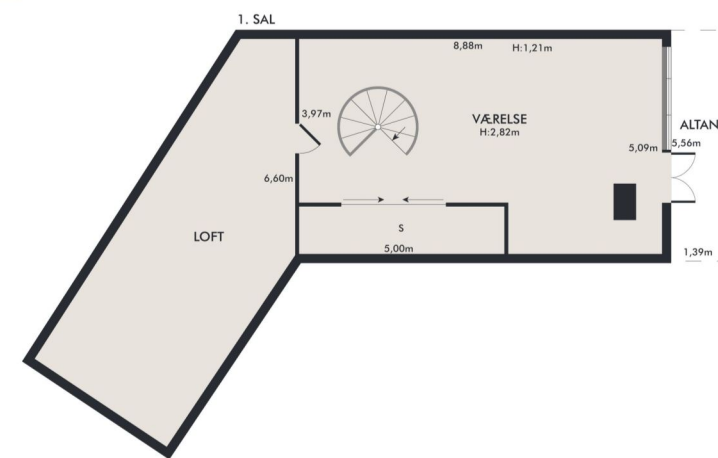
Adresse: Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1311
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 13.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1311
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Halvt dobbelthus
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus

Kommune: Køge
Matr.nr.: 38 av Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 265996
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1971/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.522.000 kr.
Grundværdi:	1.798.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.817.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.258.600 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.007 m²
Boligareal i alt: 199 m²

Øvrige arealer:
Integreret Carport: 39 m²
Integreret Udhus: 6 m²

* 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. 02.09.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Forbud mod pantsætning af den ubebyggede grund, forkøbsret mv
Nr. 2 lyst d. 18.07.1989 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.

Planer.

Køge Kommuneplan 2021 - 2033

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine mærke Gorenje, Opvaskemaskine mærke Siemens, Amerikaner køle/fryseskab med vand mærke AEG,
Tørretumbler mærke AEG, Emhætte mærke AEG, Kogeplade mærke Siemens, To ovne mærke AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1311
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Spira Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ja, se policens side 3

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 2.059,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

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.

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

Kirkebyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor kirkebyggelinjen jf. ejendomsdatarapporten

Adresse: Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1311
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.370	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.624	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	4.607	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	4.031.413
Skorstensfejer	kr.	669			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	213	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

32.479

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/nettoydelelse 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.371 md./ 256.455 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.370 md./ 208.446 år v/24,90%
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: 15.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Anna Sophiesvej 2, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1311
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 13.03.2026

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 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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.196.729	2.196.729	2.206.344	DKK	2,26	141.225	23,25	3,12			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.