



REAL

Bøgebanken 10, 4681 Herfølge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	163
Kontant	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.477	Grund m ²	390
Byggeår/ombygget	1980/2002	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1783**

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: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026



Charmerende og indflytningsklar familievilla med orangeri og central beliggenhed i Herfølge

Velkommen til denne dobbeltmurede charmerende og velholdte villa på 163 m², opført i 1980 og løbende holdt i rigtig flot stand. Her får du en bolig, der er lige til at flytte ind i, og som byder på en varm og indbydende atmosfære fra første øjeblik. Planløsningen er funktionel og gennemtænkt med tre rummelige værelser, et badeværelse, et lyst køkken-alrum, en stor og indbydende stue samt et praktisk bryggers, der gør hverdagen nem og overskuelig.

Boligen rummer gode rammer for både familieliv og hyggelige stunder, hvor køkken-alrummet samler hjemmet omkring madlavning, samvær og hverdagens små øjeblikke. Den store stue giver plads til både afslapning og gæster, og de rummelige værelser skaber fleksibilitet til børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et tilbygget anneks, som giver ekstra anvendelsesmuligheder, hvad enten du drømmer om hobbyrum, hjemmekontor eller separat afdeling til teenageren.

Udenfor venter en velholdt have, der indbyder til både ro og udeliv. Her finder du et stemningsfuldt orangeri, som forlænger sæsonen og skaber en helt særlig ramme om både morgenkaffen og de lange sommeraftener. Derudover er der garage og skur, som giver god plads til opbevaring, værksted eller bil. Alt sammen er med til at understrege, at dette er en bolig, hvor både inde- og udeliv er tænkt sammen på bedste vis.

Beliggenheden i centralt Herfølge er endnu et stort plus. Her bor du tæt på indkøbsmuligheder og med nem adgang til offentlig transport, toget tager dig til KBH. på kun 35 min. direkte, og hvor bussen kører hvert 15. minut på Køge C. Det gør hverdagen bekvem, uanset om du pendler, skal til skole, arbejde eller blot ønsker hurtig adgang til byens mange tilbud. En indflytningsklar villa med masser af charme, god plads og en attraktiv beliggenhed.

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: Cille Stenberg

Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026



Gang



Køkken



Køkken



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026



Entre



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026



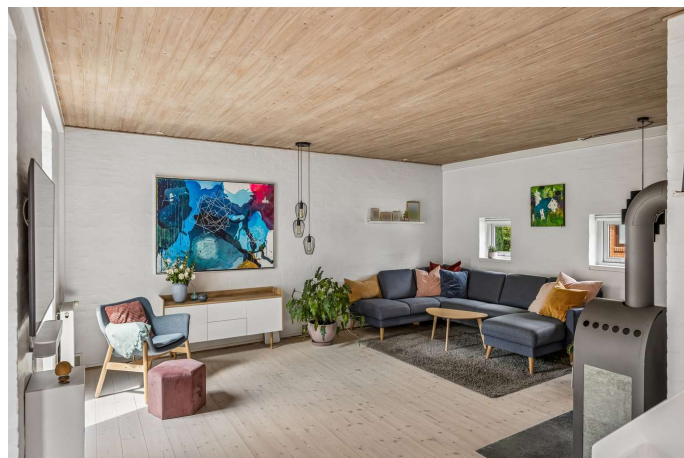
Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Bryggers

Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026



Badeværelse



Værelse



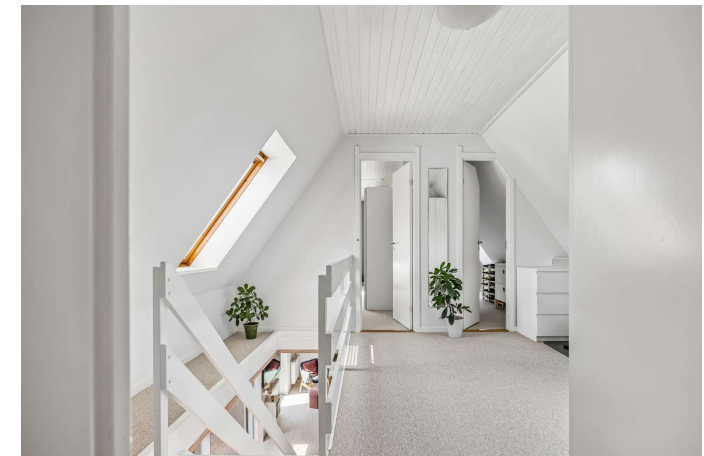
Gang



Gang



Trappe

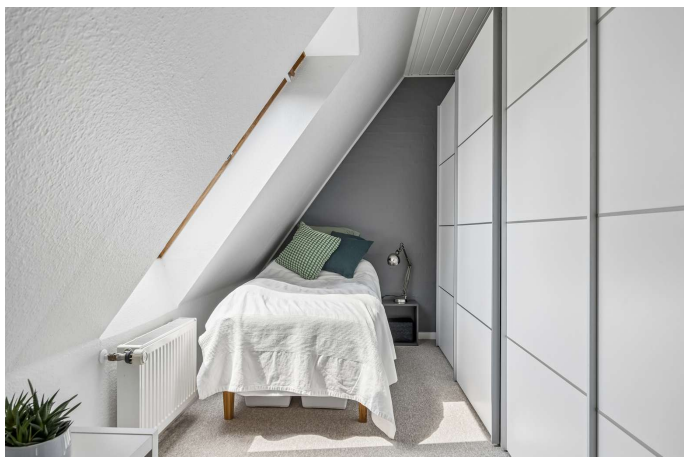


Repos

Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

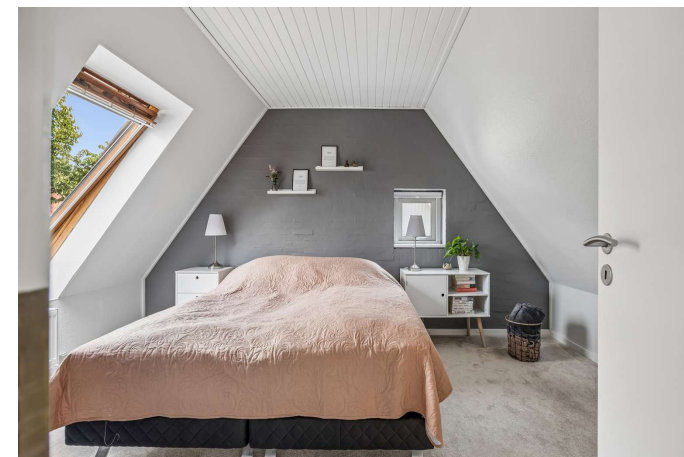
Dato: 13.06.2026



Badeværelse



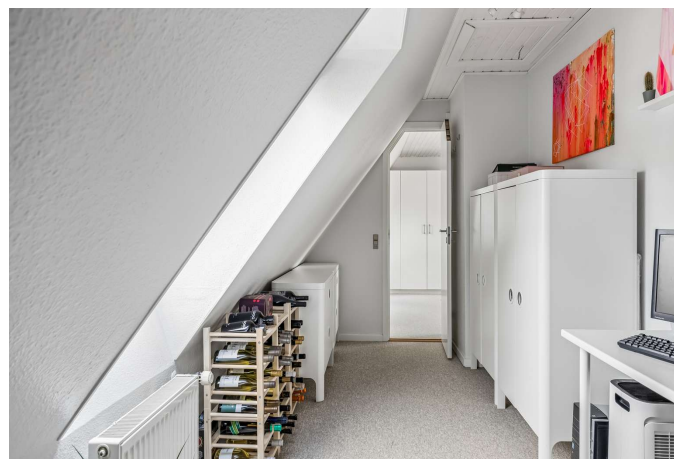
Trappe



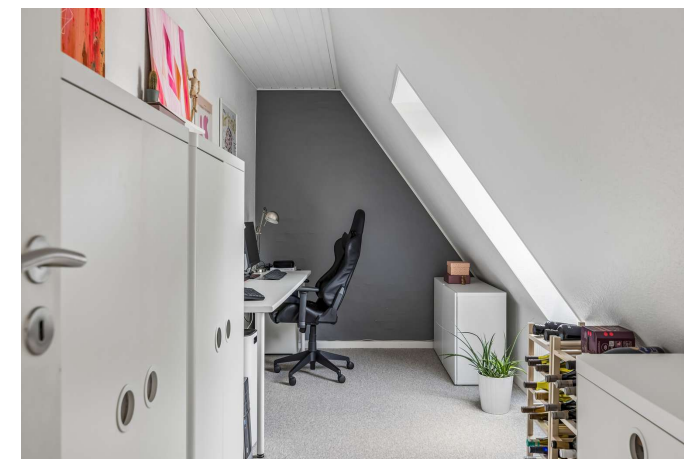
Værelse



Værelse



Disponibelt rum



Værelse

Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026



Værelse



Bryggers



Ejendommen

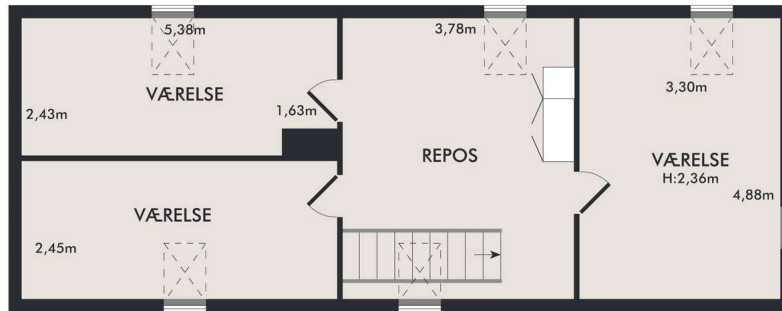
Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

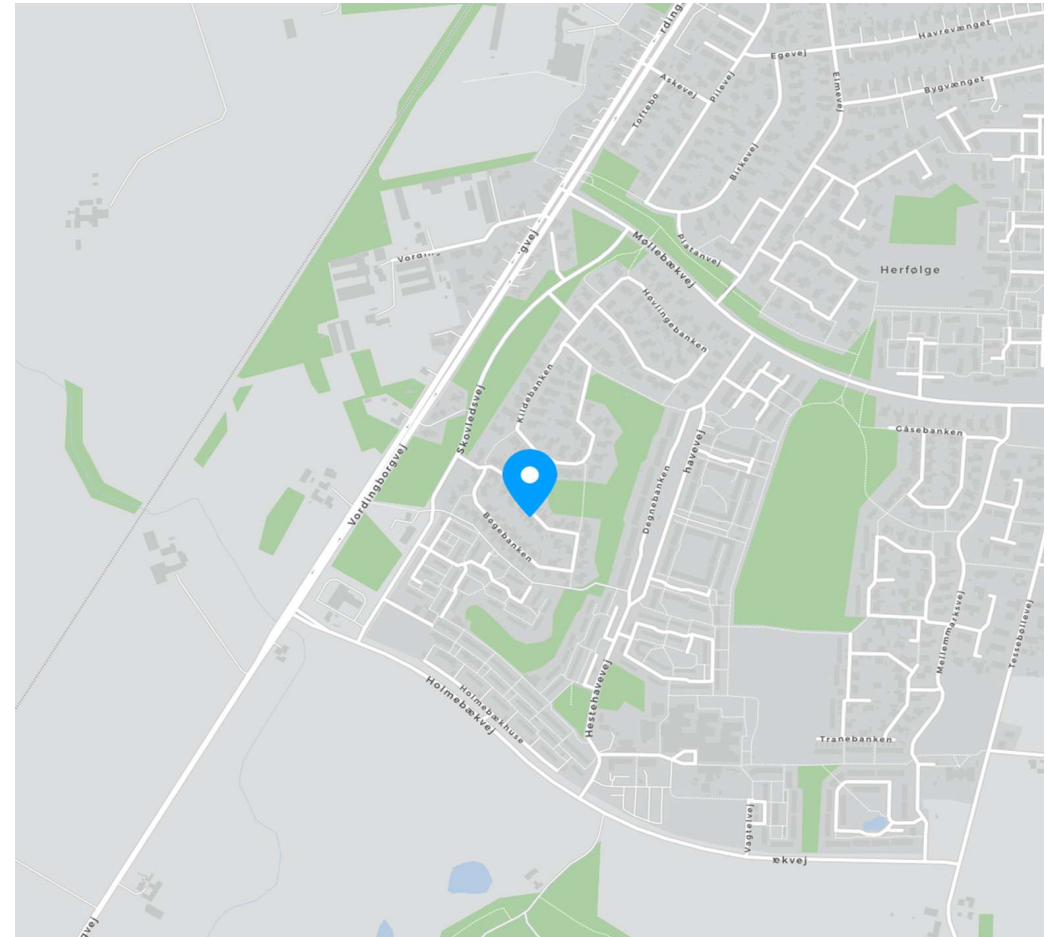
Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 14eh Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 2595417
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1980/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.014.000
Grundværdi: 1.310.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.411.200
Grundlag for grundskyld: 1.048.000

Arealer**

Grundareal: 390 m²
Boligareal i alt: 163 m²
Øvrige arealer:
Carport: 32 m²

** 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: 26.09.1978 - Lokalplan nr. 5-04.1
- Nr. 2: 26.09.1978 - Lokalplan nr. 5-04, Vedr 13A
- Nr. 3: 15.06.1979 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod pantsætning forkøbsret akten s. 29-35

Planer

18. Lokalplan 5-04 - Herfølge syd - 1. etape
18B. Lokalplan 5-04.1 - Skovleddet - Holmehøj
18C. Kommuneplan 5B05 - Herfølge

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade, Emhætte (Silverline), Tørretumbler (Gorenje), Køle/fryseskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Hoover)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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 drikkevandsinteresser.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens 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

Adresse: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.297	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr. 5.554	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Rottebekæmpelse	kr. 173	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening	kr. 650	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen	kr.	200
Renovation, anslået	kr. 4.997	I alt	kr.	3.728.250
Skorstensfejning	kr. 1.192			
Husforsikring	kr. 4.859			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 29.723			

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 20.084 md. / 241.014 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.134 md. / 193.611 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Bøgebanken 10, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 150-1783
Ejerudgift/md.: kr. 2.477

Dato: 13.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.475.000
Nr. 5: hovedstol kr. 607.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Skovleddet Holmehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

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 væksten 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.