

REAL



Tranebanken 78, 4681 Herfølge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	109
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.933	Grund m2	264
Byggear	1987	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1079**

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: Tranebanken 78, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1079
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 03.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne rækkehus beliggende i det fredelige og børnevenlige Herfølge. Ejendommen er oprindeligt opført i 1987, men har gennemgået en omfattende renovering de seneste år, hvilket gør den fuldstændig indflytningsklar for den kræsne køber. Med et boligareal på 109 kvadratmeter fordelt over to plan, tilbyder denne bolig både rummelighed og funktionalitet.

I stueplan mødes du af et lyst og åbent køkken/alrum, der glider naturligt over i stuen. Dette rum er ideelt til både hverdagens gøremål og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig solrig træterrasse, hvor du kan nyde lange sommeraftener eller en stille morgenkaffe. Et moderne badeværelse samt et praktisk bryggers fuldender stueplanet.

På første sal finder du tre gode soveværelser samt endnu et stort badeværelse, der sikrer plads til hele familien. Huset byder desuden på gulvvarme under klinkerne for ekstra komfort i de kolde måneder. Alle installationer er blevet skiftet ud under renoveringen, hvilket giver dig tryghed for mange års problemfri brug.

Udenfor venter en stor og solrig have med masser af plads til leg og afslapning. Derudover findes et isoleret udhus med flotte elementer - perfekt som værksted eller opbevaring. Til ejendommen hører også egen carport samt en stor indkørsel med rigelig plads til flere biler.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; huset ligger tæt på skole, indkøbsmuligheder og stationen - alt sammen inden for kort afstand fra din nye hoveddør.

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: Tranebanken 78, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1079
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

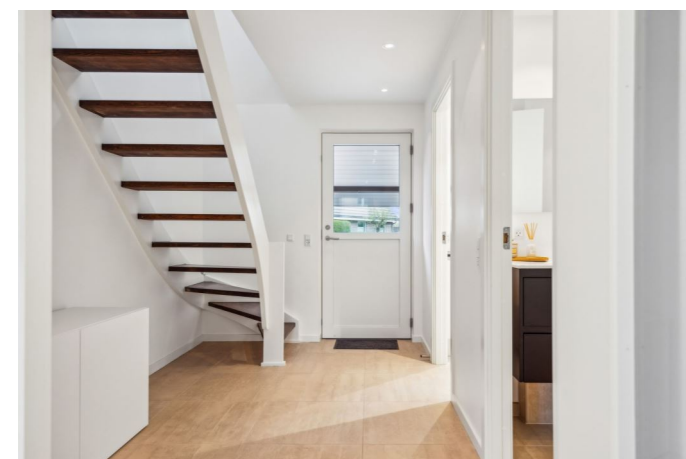
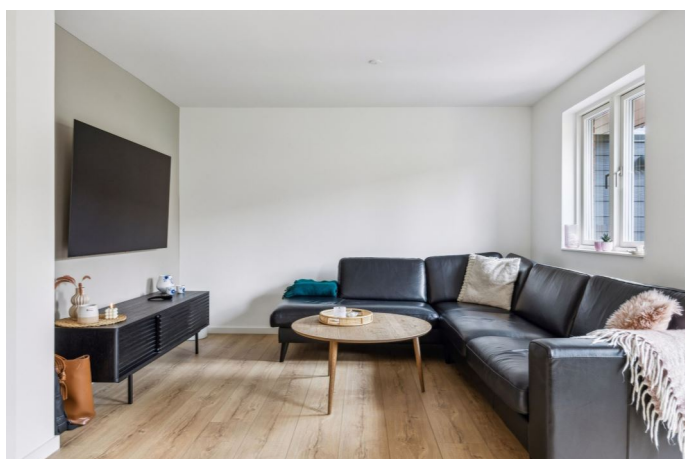
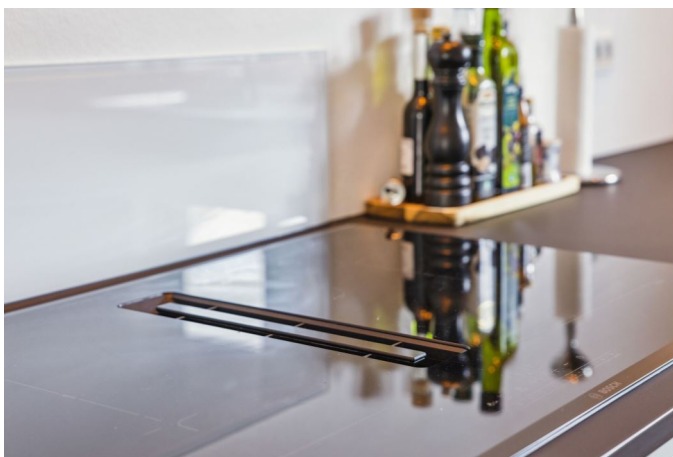
Dato: 03.07.2025



Adresse: Tranebanken 78, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1079
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

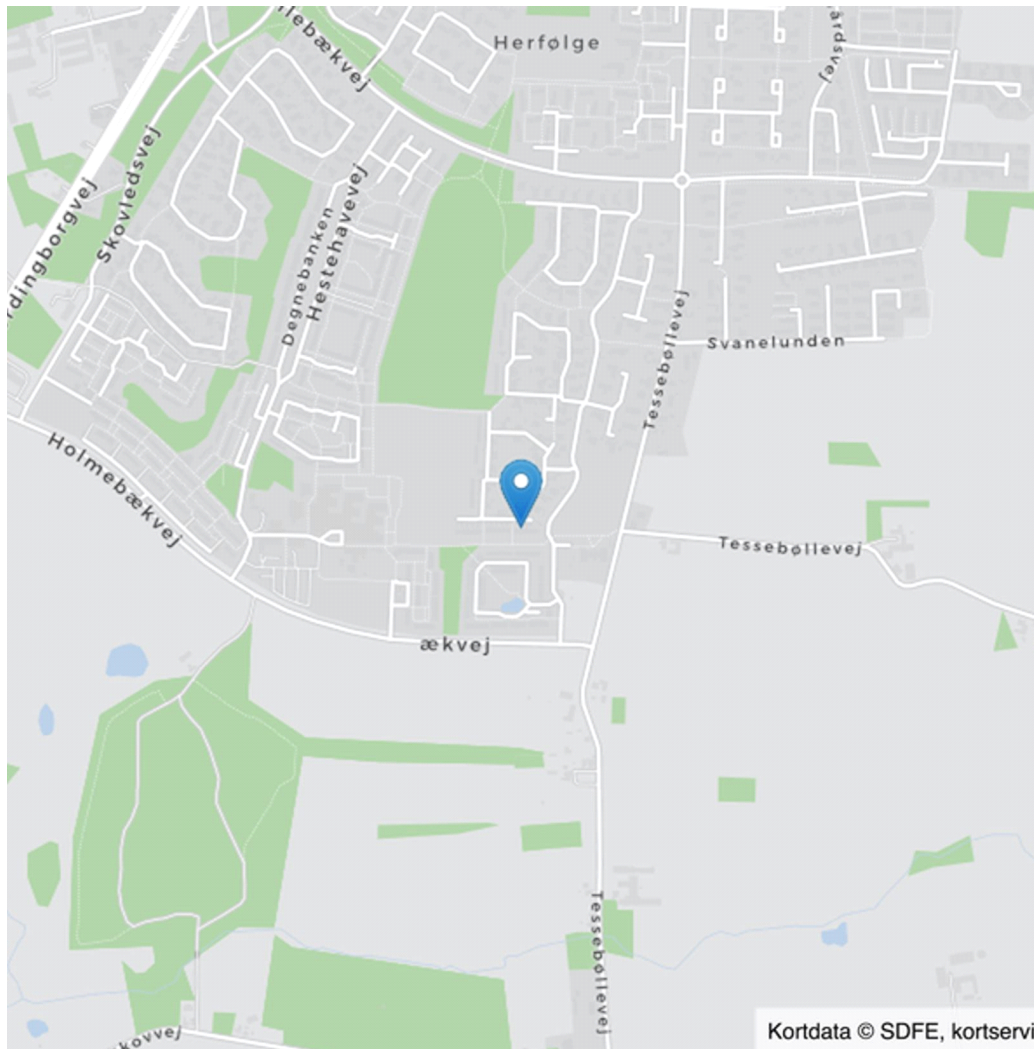
Dato: 03.07.2025



Adresse: Tranebanken 78, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1079
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 03.07.2025



Adresse: Tranebanken 78, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1079
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 03.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårseboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	12 dk Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	2595021
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.080.000 kr.
Grundværdi:	892.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.664.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	713.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	264 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	61 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	48 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
- heraf Carport	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.12.1980 - Lokalplan nr. 5-05
Nr. 2 lyst d. 20.03.1981 - Lokalplan nr. 5-05.2
Nr. 3 lyst d. 28.06.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tranebanken
Pligt til medlemskab: Vides ikke
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tranebanken 78, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1079
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 03.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.100 Forbrug: 669,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Tranebanken 78, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1079
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 03.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.486	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	3.782	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	4.164	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	5.044	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening, anslået	kr.	1.600	I alt	kr.	3.022.994
Rottebekæmpelse	kr.	114			

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

23.190

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.446 md./ 197.358 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.182 md./ 158.181 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: 01.07.2025
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tranebanken 78, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1079
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 03.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Afventer G/F-skema

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.770.163	1.770.163	1.775.678	DKK	4	119.749	27,50	4,65			Nej	

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Bosch
Tørretumbler - AEG
Køle/fryseskab - AEG
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - AEG
Køle/fryseskab - Blomberg
Vinkøleskab - Temptech

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.