

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: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Masser af charme i Herfølge

En god og ganske central beliggenhed i Herfølge er en af de tusindvis af fordele og kvaliteter, som denne ejendom byder på. En anden er den herlige planløsning, hvor fem rummelige værelser får selskab af store, lyse opholdsrum, mens I ligeledes kan se frem til en bolig, som på fineste vis kombinerer nytilkomne detaljer med originale lækkerier. Den tårnhøje vedligeholdelsesstandard og den dejlige, solrige have er også en del af stedets væsentligste kendetegn. Velkommen til.

Huset blev bygget i 1966, og i 2004 blev der tilføjet en elegant, arkitekttegnet tilbygning, hvorved det samlede beboelsesareal nu er på 167 kvadratmeter. Siden tilbygningen er der i 2021 blev installeret et nyt Vordingborg-køkken, og i 2022 blev der lavet et nyt vinduesparti i stuen, ligesom førstesalen og trappegangen er sat i stand efter alle kunstens regler. Facaden og træværket blev samme år henholdsvis renset og malet.

I stueplanet er det især den rummelige stue, som I vil lægge mærke til. Den præsenterer sig med et henrivende lysindfald, og i kraft af dens størrelse er det ingen sag at indrette med netop de funktioner, som I har brug for. I delvis åben forbindelse hermed ses det fine køkken, og dertil kommer et badeværelse, et bryggers og to værelser. En hems har I også, mens førstesalen forkæler jer med yderligere tre regulære værelser.

Lige ved det markante glasparti i stuen har I udgang til det store terrassemiljø i haven. Her er solforholdene intet mindre end optimale, og derfor kan haven også tages i brug tidligt i foråret, ligesom her er lunt og rart langt ind i efteråret. Haven beplantning er veltilrettelagt, så den er både køn at se på og let at passe. En carport sætter prikken over det smukke i.

I får base på en stille villavej. Her er kun ganske lidt trafik, og fra jeres kommende adresse finder I alt, hvad I kunne tænkes at få brug for i hverdagen inden for gåafstand. Inden for en radius af bare 500 meter kan I tilgå skole, pasningstilbud og dagligvarebutikker. Offentlig transport er også lige ved hånden, mens I selvfølgelig heller ikke er ret langt fra Køge og de mange muligheder, som byder sig til der.

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: Mia Riel

Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025



Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025



Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025



Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025



Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025



Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 15cg Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 2595534
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1966 / 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.850.000,00
Grundværdi: 1.599.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.280.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.279.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	47 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Garage	22 m ²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.9.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Ses i akten under lysnr. 4841/2780/4647 i 19_L_385

Planer

Kommuneplan:

https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf

Planstrategi:

https://dokument.plandata.dk/70_11285441_1716964033404.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Beko
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Junker
type: Fryser mærke: Elektrolux
type: Ovn mærke: Elektrolux
type: Kogeplader med integreret emhætte mærke: Elica

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.577,00 Forbrug: 1.588,2 m³

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

Ny vejforbindelse til Stevn

Der gøres opmærksom på, at ejendommen ifølge de nuværende planforslag kan blive berørt af anlægsprojektet vedr. ny vejforbindelse til Stevn. Der er flere forslag i spil, og projektet er endnu ikke endeligt besluttet i detaljer. Vejdirektoratet oplyser, at de ikke har aktivitet i sagen før ca. 2027, hvor en ny miljøkonsekvensvurdering planlægges gennemført, så et projekt kan være klar til anlæg i 2030 (jf. Infrastrukturplan 2035). Der henvises til dokumentet "VD Oplæg Herfølge om vej på Stevn" samt Vejdirektoratets hjemmesider:

https://api.vejdirektoratet.dk/sites/default/files/2019-03/Stevns%20-%20Sammenfattende%20rapport_web.pdf

https://www.vejdirektoratet.dk/sites/default/files/2021-05/Stevns_Resume%20af%20VVM-unders%C3%B8gelsen_wcag.pdf

Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.628,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.779,76	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.600,00
Husforsikring	kr. 5.873,47	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Renovation anslået	kr. 4.488,00	I alt	kr.	4.028.450,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.919,23			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.091 md./ 265.098 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.707 md./ 212.482 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: 22.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Elmevej 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 27-X0003116
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 22.4.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.554.664,12	2.554.664,12	2.511.924,59	DKK	3,50	163.883,45	27,50	8.63				