

**REAL**



## Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m2	<b>134</b>
Kontantpris	<b>3.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.306</b>	Grund m2	<b>201</b>
Byggear	<b>2019</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **150-1480**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til dette indflytningsklare og energivenlige enderækkehus beliggende i det attraktive Herfølge. Dette moderne hjem, opført i 2019, byder på et boligareal på hele 134 kvadratmeter og er udstyret med en effektiv luft-til-vand varmepumpe samt gulvvarme i hele huset, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Huset imponerer fra første øjekast med sit flotte Svane køkken, der tilbyder rigelig skabsplads og ligger i åben forbindelse med det store køkken-alrum. Her er der plads til både madlavning og hyggelige stunder med familien. Fra alrummet er der direkte udgang til en vestvendt terrasse, hvor man kan nyde de lange sommeraftener eller blot slappe af efter en travl dag. Det gode lysindfald gennem de store vinduespartier skaber en lys og indbydende atmosfære i hele huset.

### 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: Emil Bjerring Jensen

---

Adresse: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026

---

Stueplanet rummer desuden et praktisk bryggers samt et stilfuldt badeværelse. På førstesalen finder du tre rummelige værelser, hvoraf det ene nemt kan opdeles for at skabe et fjerde værelse, hvis behovet skulle opstå. Et stort badeværelse på denne etage fuldender den funktionelle indretning.

Udenfor venter en nem og overskuelig have samt en carport med isoleret skur – perfekt til opbevaring eller hobbyprojekter. Foran huset findes endnu en terrasse, ideel til morgenkaffen eller børnenes leg.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; her bor du tæt på skole, indkøbsmuligheder og togstationen med direkte forbindelse til København H. Området er kendt for sit gode naboskab og trygge omgivelser – perfekt for familier der ønsker at bo tæt på byen men stadig have roen fra forstaden.

Dette hus har været passet og plejet af sælgeren siden opførelsen, hvilket tydeligt ses i den velholdte stand både ude som inde. Kom selv forbi og oplev hvordan moderne komfort møder funktionalitet.

Adresse: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026



Ejendommen



Køkken



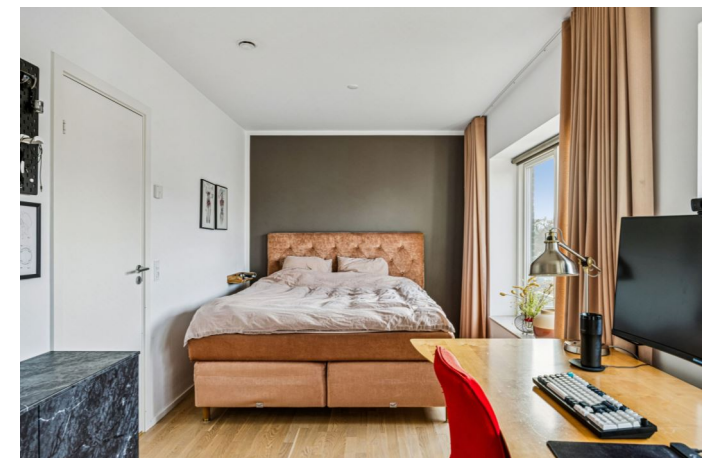
Alrum



Alrum



Stue



Værelse

Adresse: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



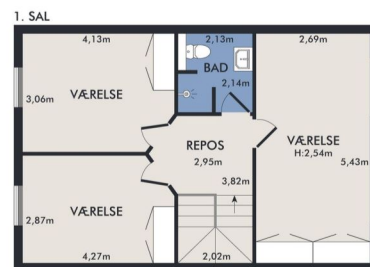
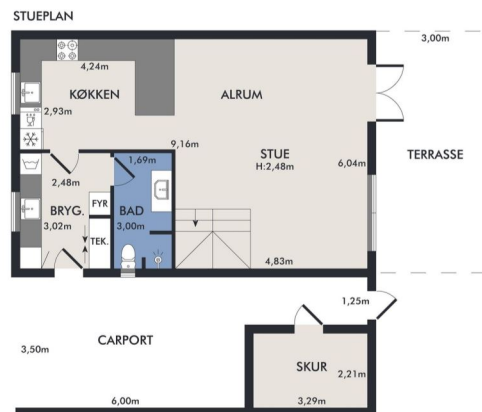
Badeværelse



Adresse: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Køge  
Kommune: 13 gy Herfølge By, Herfølge  
Matr.nr.: 100173387  
BFE-nr.: Byzone  
Zonestatus: Alment vandforsyningsanlæg  
Vand: Privat fællesvej  
Vej: Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv.  
Kloak: renseanlæg  
Varmeanlæg: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2019

**Arealer\***

Grundareal: 201 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 134 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 35 m<sup>2</sup>  
Carport:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Der er lyst servitutter på ejendommen.**

Nr. 3 lyst d. 31.01.2024 - Vedtægter Grundejerforeningen Valnøddehaven

**Planer.**

Lokalplan nr. 1041  
Køge Kommuneplan 2021-2033

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.286.000 kr.  
Grundværdi: 938.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.628.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 750.400 kr.

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: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen. Se policen.

#### 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.339 Forbrug: 1.234,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke A2020.

Adresse: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.407	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	3.977	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	1.545	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.928.172
Grundejerforening	kr.	3.600			
Rottebekæmpelse	kr.	148			

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

27.674

**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/nettoydelser 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.885 md./ 250.618 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.975 md./ 203.703 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: 12.01.2026  
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: 1/2 - 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: Valnøddehaven 5, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.306

Dato: 14.01.2026

**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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.809.284	1.809.284	1.462.793	DKK	1,5	102.014	24,75	4,30			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Valnøddehaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

**Tilbehør:**

Ovn - Siemens

Kogeplade - Bosch

Emhætte - Bosch

Mikroovn - Siemens

Køleskab - Siemens

Fryser - Siemens

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Bosch

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.