



REAL

## Teglværksvej 1, 4681 Herfølge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>178</b>
Kontant	<b>8.495.000</b>	Værelser	<b>9</b>
Ejerudgift	<b>3.753</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>12.135</b>
Byggeår/ombygget	<b>1920/1965</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **150-1657**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



### **Indflytningsklar Patriciervilla/hesteejendom med charme, plads og attraktiv beliggenhed i Herfølge**

Her får du en sjældent udbudt hesteejendom, hvor klassisk charme, løbende modernisering og funktionelle rammer går hånd i hånd. Ejendommen er opført i 1920 og rummer i dag 178 veludnyttede boligkvadratmeter fordelt på lyse og indbydende opholdsrum, store værelser og hele to badeværelser. De smukke stuer en-suite skaber en harmonisk og rummelig atmosfære, og den niveaufri adgang til terrasser og have giver en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv. Det landlige køkken understøtter husets varme og autentiske udtryk, samtidig med at boligen fremstår indflytningsklar og velholdt.

Udenfor venter en imponerende anlagt grund på hele 12.135 kvm, hvor der er tænkt på både æstetik og praktiske behov. Haven står med blomster i flor det meste af året og skaber en stemningsfuld ramme omkring hjemmet, mens de store folde og græsmarker giver ideelle forhold for dyrehold. Hertil kommer dobbelt garage, tre hestebokse samt en stor lade/hal med integreret kontor, som åbner for mange anvendelsesmuligheder til både hobby, dyrehold og drift. Det store parkeringsareal er anlagt med dug under skærver og giver god plads til både hverdag og gæster.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra to verdener: rolige, landlige omgivelser med kort afstand til villakvarter, skole, indkøb og offentlig transport i Herfølge. Her bor du privat og naturskønt, men stadig tæt på hverdagens nødvendigheder og gode forbindelser. Der er desuden mulighed for at udvide boligarealet, naturligvis med kommunens tilladelse, hvilket gør ejendommen særlig interessant for dig, der ønsker fleksibilitet og fremtidsperspektiv. Alt i alt en unik ejendom med sjæl, plads og mange kvaliteter.

### 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: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

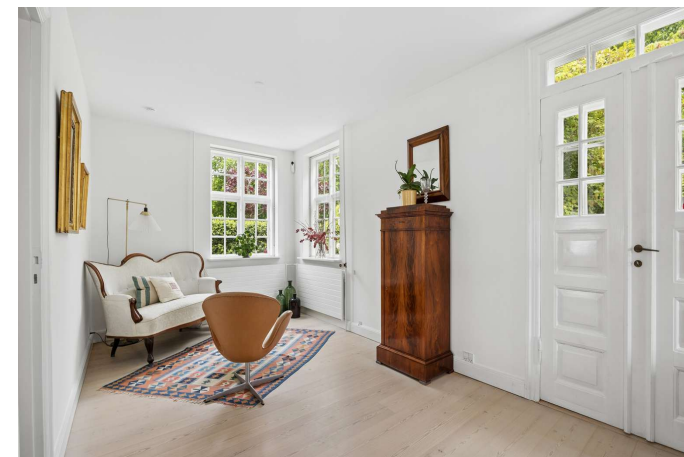
Dato: 22.06.2026



Køkken



Stue



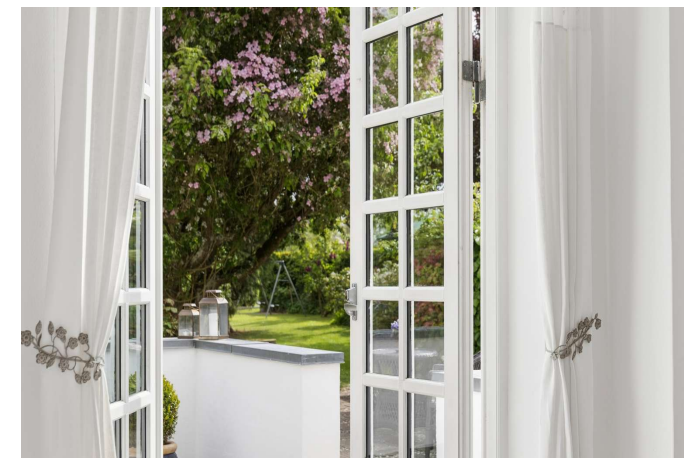
Stue



Stue



Gang



Spisestue

Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Spisestue



Terrasse



Have



Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Ejendommen



Spisestue



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

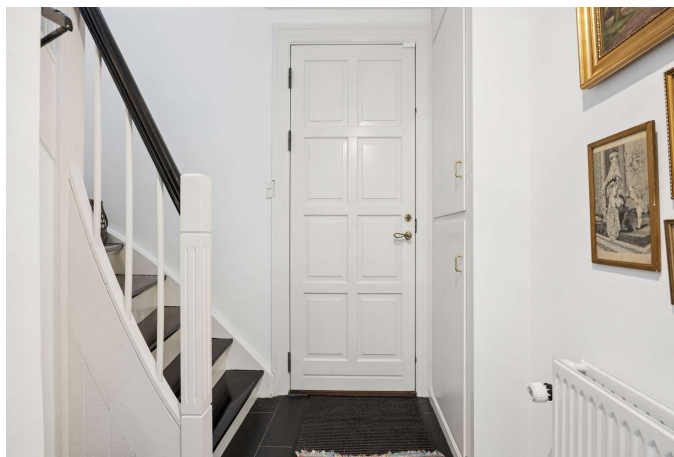
Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Entre



Entre



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Badeværelse



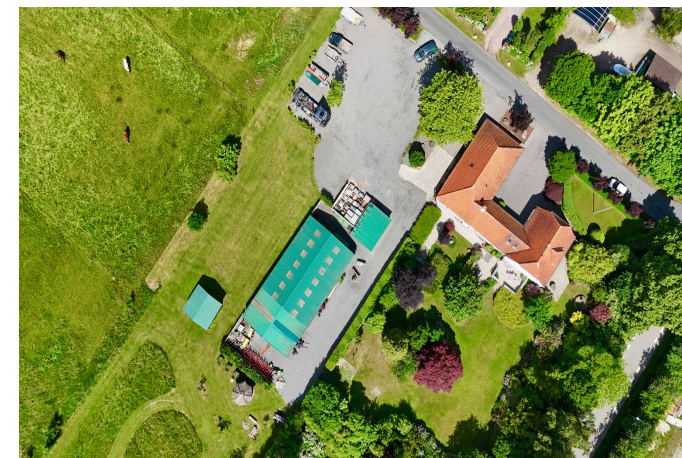
Værelse



Bryggers



Stald



Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

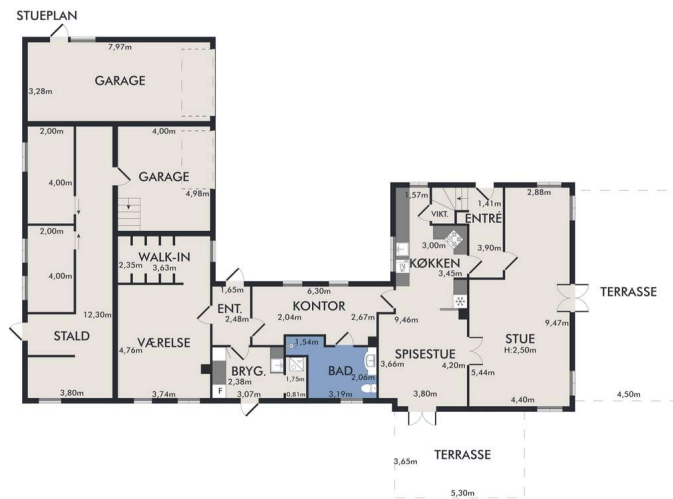




Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
 Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

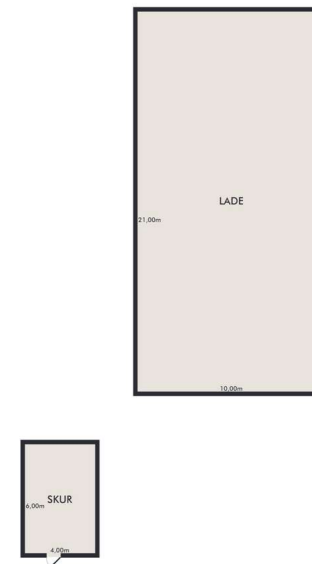
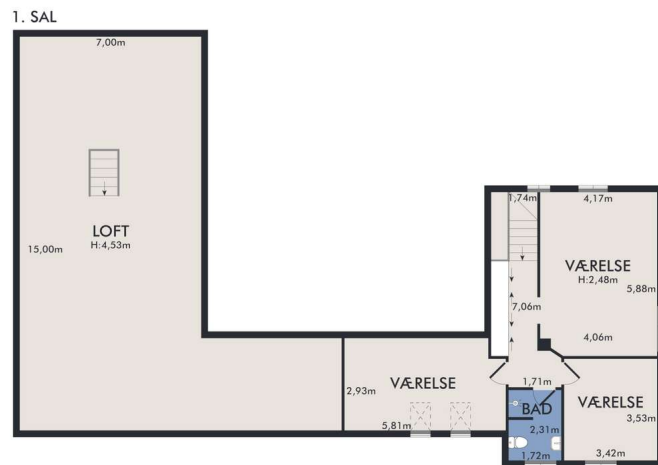
Plantegning



Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 50 Svansbjerg By, Herfølge  
BFE-nr.: 8705982  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1920/1965

**Arealer\*\***

Grundareal: 12.135 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 178 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 65 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 73 m<sup>2</sup>  
Carport: 30 m<sup>2</sup>  
Udhus: 164 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.718.000  
Grundværdi: 2.715.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.574.400  
Grundlag for grundskyld: 2.172.000

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.03.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 25.04.1961 - Dok om vej mv  
- Nr. 3: 24.08.1982 - Dok om till til etablering af et tømmer og snedkerværksted mv

**Planer**

18. Kommuneplan - Køge kommune

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer sælgers husforsikringspolice.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

##### **Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

##### **Olietank**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

##### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 39.700 Forbrug: 3.501 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.329	Kontantpris	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	11.512	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	8.556.850
Husforsikning, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	45.038		

#### 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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.062 md. / 552.744 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.006 md. / 444.067 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: Teglværksvej 1, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1657  
Ejerudgift/md.: kr. 3.753

Dato: 22.06.2026

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. 3.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

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.