

Bøgebanken 14, 4681 Herfølge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**208**
Kontant	**4.295.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**2.719**	Grund m^2	**942**
Byggeår	**1920**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-1842**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Velkommen til en sjældent rummelig og yderst velholdt villa på hele 208 m², hvor klassisk charme og moderne komfort går hånd i hånd. Ejendommen er opført i 1920, om- og tilbygget omkring 1980 og siden løbende moderniseret, så den i dag fremstår indflytningsklar og indbydende. Her får du en bolig med masser af plads, generøse opholdsrum og en planløsning, der giver en skøn følelse af luft og frihed i hverdagen.

Boligen rummer hele 5 værelser samt to badeværelser og byder på store rum overalt, som gør hjemmet velegnet til både familien, hjemmearbejdspladsen og den pladskrævende livsstil. Den store stue skaber en naturlig ramme om samvær og hyggelige aftener, mens det rummelige køkken/alrum bliver hjemmets naturlige samlingspunkt. Hertil kommer en stor entré og store værelser, der giver fleksible indretningsmuligheder. Samtidig er der mulighed for at åbne endnu mere op, hvis drømmen er en endnu mere sammenhængende og moderne planløsning.

Udendørs imponerer ejendommen med den vel nok største grund i området. Haven er yderst velholdt og anlagt med mange forskellige miljøer, så du både får plads til afslapning, leg, køkkenhave og hyggelige opholdsrum. Her er desuden stor carport, værksted og god opbevaringsplads, som gør hverdagens praktiske behov lette at løse. Beliggenheden er rolig og børnevenlig, men samtidig central i Herfølge, tæt på skole, indkøb og togforbindelse med direkte adgang til København. Her får du en sjælden kombination af plads, kvalitet og 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Stue



Stue



Stue



Terrasse/Have



Ejendommen



Pergola

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

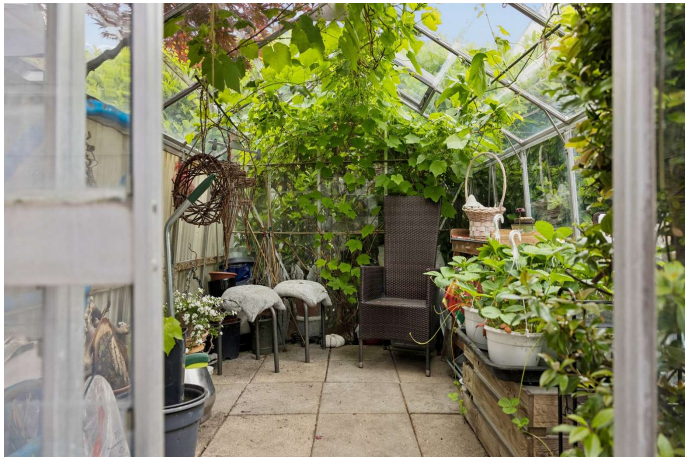
Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Have



Drivhus



Terrasse



Terrasse



Stue



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Fordelingsgang



Værelse



Værelse

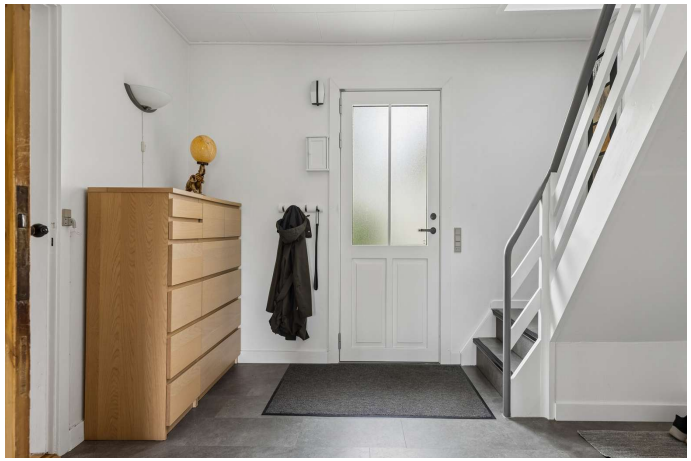
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Entré



Repos



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Værelse



Værelse



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

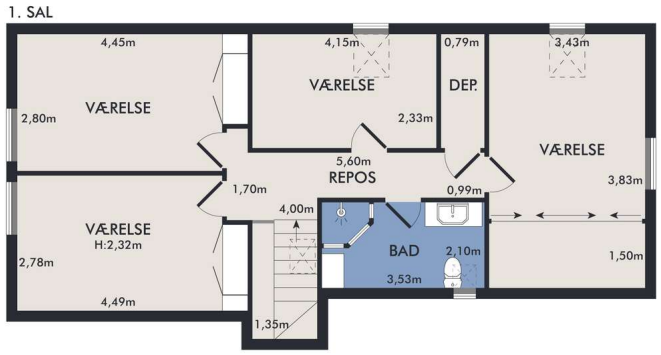
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

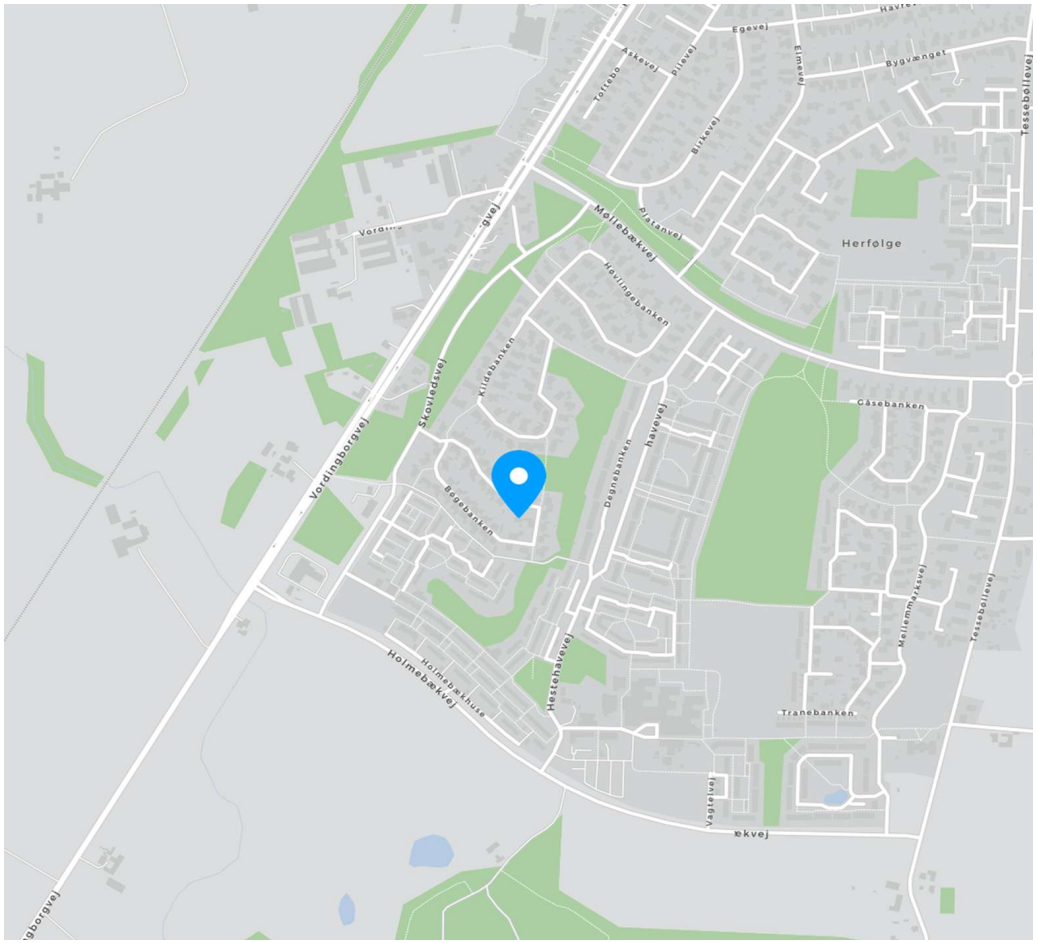
Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14ek Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	2595419
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.328.000
Grundværdi:	1.728.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.662.400
Grundlag for grundskyld:	1.382.400

Arealer**

Grundareal:	942 m²
Boligareal i alt:	208 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	15 m²
Carport:	34 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: 08.12.1921 - Dok om at ejendommen tillægges navnet Holmehøj (QQ 1846/21)
- Nr. 2: 26.09.1978 - Lokalplan nr. 5-04.1
- Nr. 3: 26.09.1978 - Lokalplan nr. 5-04, Vedr 13A
- Nr. 4: 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
18a. Lokalplan 5-04.1 - Skovleddet - Holmehøj
18b. Kommuneplan 5B05 - Herfølge

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Afventer sælger, Komfur (AEG), Tørretumbler (AEG), Emhætte (Elica), Køleskab (Progress), Fryser (Progress), Opvaskemaskine (Junker), Vaskemaskine (Samsung), Fejl og mangler: Fryser - hylde nr. 2 er revnet i låge

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 2.298 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C

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 drikkevandsintresser.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1842
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.578
Grundskyld	kr.	7.327
Rottebekæmpelse	kr.	202
Grundejerforening	kr.	650
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	5.880
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.634

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Ejerskiftegebyr til GF	kr.	200
I alt	kr.	4.335.265

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.197 md. / 302.362 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.894 md. / 238.732 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bøgebanken 14, 4681 Herfølge Kontantpris: kr. 4.295.000	Sagsnr.: 150-1842 Ejerudgift/md.: kr. 2.719	Dato: 27.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 1.584.000 Nr. 6: hovedstol kr. 213.000 Nr. 7: hovedstol kr. 703.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GF Skovleddet Holmehøj
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 vækstet 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.