



## Havrevænget 23, 4681 Herfølge

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>174</b> |
| Kontant          | <b>4.495.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.828</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>956</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1967/2018</b> | Energimærke          | <b>C +</b> |

Sagsnr. **150-1161**

**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: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026



## Drømmevilla i Herfølge: Moderne komfort og sydlandsk charme

Velkommen til denne enestående villa beliggende i hjertet af Herfølge, hvor moderne komfort møder sydlandsk charme. Denne imponerende ejendom blev oprindeligt bygget i 1967 og har gennemgået en omfattende tilbygning i 2017, hvilket har resulteret i et hjem med optimal planløsning og stilfulde opdateringer. Med et rummeligt boligareal på 174 kvadratmeter byder denne villa på fem gode soveværelser, der er perfekte til den store familie eller dem, der ønsker ekstra plads til gæster eller hjemmekontor.

Husets hjerte er det store lækre køkken-alrum-stueområde, som danner rammen om mange hyggelige stunder med familie og venner. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter og kvalitetsmaterialer, der gør madlavningen til en sand fornøjelse. De to flotte badeværelser sikrer både funktionalitet og æstetik med deres elegante design og praktiske indretning.

Udenfor venter en stor ugenert have, der bringer tankerne hen på sydens solrige klimer. Det fantastiske poolområde inviterer til afslapning under solen eller sjov leg for børnene. Den store græsplæne giver rig mulighed for udendørs aktiviteter såsom boldspil eller picnic for hele familien.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; ejendommen ligger centralt placeret i Herfølge med nem adgang til indkøbsmuligheder, skoler samt offentlig transport. Dette gør hverdagen bekvem og let for alle familiemedlemmer. Ejendommen er beliggende på en lukket villavej.

Denne villa er ikke blot et hus men et hjem skabt til at danne rammerne om livets bedste øjeblikke. Oplev selv hvordan denne bolig kan blive jeres næste drømmehjem.

### 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: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

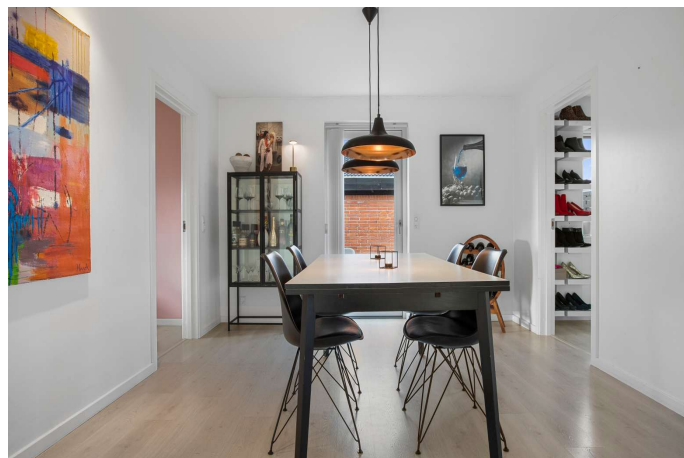
Dato: 23.03.2026



Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

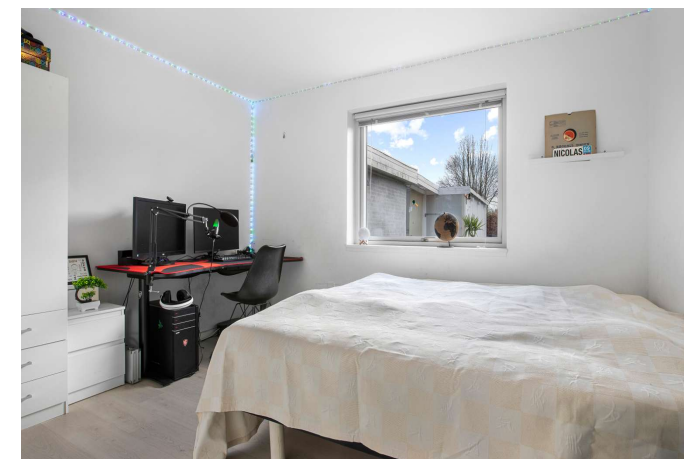
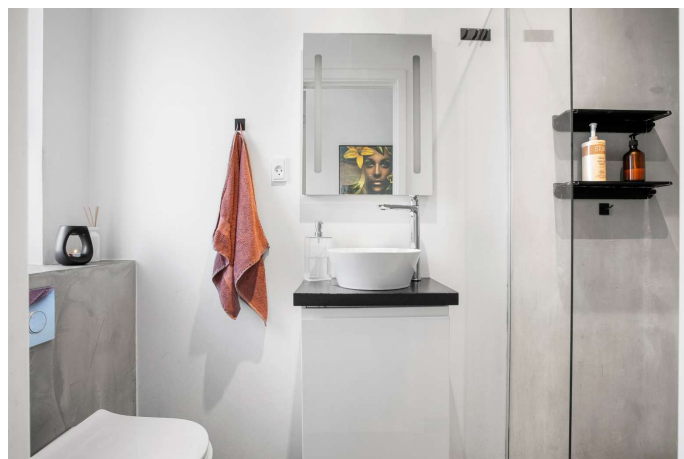
Dato: 23.03.2026



Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026



Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026



Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026

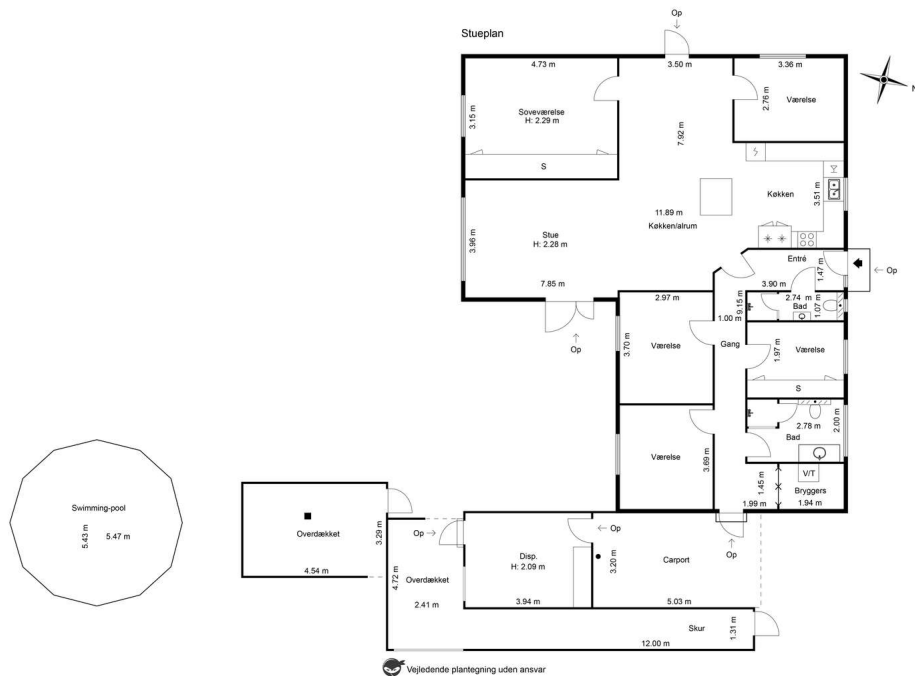




Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026





Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårseboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 9cz Herfølge By, Herfølge  
BFE-nr.: 2594774  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1967/2018

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.991.000  
Grundværdi: 1.697.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.392.800  
Grundlag for grundskyld: 1.357.600

##### **Arealer\*\***

Grundareal: 956 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 174 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 50 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>

\*\* 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. : 23.03.2026 -  
- Nr. 1: 17.08.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 19\_L\_385 - oprindeligt tinglyst 14.09.1962-4647-19

##### **Planer**

19. Kommuneplan - Køge kommune.pdf  
Kommuneplan - Køge  
Kommuneplan 5B05 - Herfølge

#### Tilbehør:

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

Ovn - Point Kogeplade - GramKøle/fryseskab - IGOpvaskemaskine - AEGEmhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900                      Forbrug: 1.515 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

|     |        |
|-----|--------|
| kr. | 12.203 |
| kr. | 7.195  |
| kr. | 4.997  |
| kr. | 214    |
| kr. | 9.324  |

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

|     |           |
|-----|-----------|
| kr. | 4.495.000 |
| kr. | 28.850    |
| kr. | 7.000     |
| kr. | 4.530.850 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

|     |        |
|-----|--------|
| kr. | 33.934 |
|-----|--------|

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.686 md. / 284.233 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.225 md. / 230.704 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Havrevænget 23, 4681 Herfølge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.828

Dato: 23.03.2026

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 afgiftspantebreve 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.

**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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

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.

# 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 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.