



REAL

Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	105
Kontant	3.075.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.977	Grund m ²	871
Byggeår	1987	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1613**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / 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: Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: 150-1613
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 08.09.2026



Klassisk fuldmuret etplansvilla med skøn have nær Herfølge Station

Velkommen til en velindrettet og ærlig etplansvilla på 105 m², hvor den klassiske byggestil fra slutningen af 1980'erne møder en særdeles funktionel planløsning. Huset er opført i røde mursten som en fuldmuret bolig med betontegl på taget, hvilket giver ejendommen et tidløst og solidt udtryk. Her får I en overskuelig bolig uden trapper, der er let at indrette til både familien, parret eller jer, som ønsker en praktisk hverdag tæt på byens faciliteter.

Boligens naturlige omdrejningspunkt er den indbydende entré og fordelingsgang, som giver en god og overskuelig adgang til hjemmets rum. Herfra finder I tre gode soveværelser med fine indretningsmuligheder, hvad enten behovet er børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller et separat hobbyrum. Brusebadeværelset er praktisk placeret i boligen, og planløsningen skaber en behagelig opdeling mellem de private rum og hjemmets fælles opholdsarealer.

Det rummelige spisekøkken indbyder til hverdagens måltider, hyggelige morgenstunder og gode samtaler omkring bordet. Køkkenet har en størrelse, der giver plads til familiens samlingspunkt, mens den hyggelige stue byder på gode lysforhold og plads til både sofagrube og spiseafdeling. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen, så inde- og udeliv smelter fint sammen i sommermånederne.

Udenfor venter en virkelig skøn have, hvor der er god plads til afslapning, leg og grønne projekter. Terrassen bliver et oplagt sted til grillmiddage, morgenkaffe og lange sommeraftener i godt selskab. Haven byder desuden på et drivhus med blandt andet røde druer, som giver en særlig stemning og mulighed for at nyde egen avl. Her får I et dejligt, privat uderum med masser af potentiale.

Beliggenheden er super central med blot få minutters gang til Herfølge Station, hvilket gør hverdagen nem for både pendlere og familien. Indkøb,

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: Michael Ohm

Adresse: Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: 150-1613
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 08.09.2026



Udsigt



Terrasse



Ejendommen



Stue



Stue



Stue

Adresse: Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: 150-1613
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 08.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse

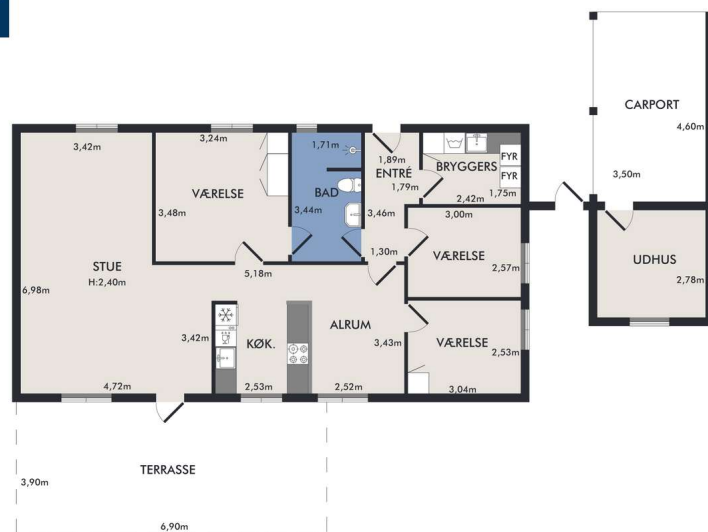


Værelse

Adresse: Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.075.000

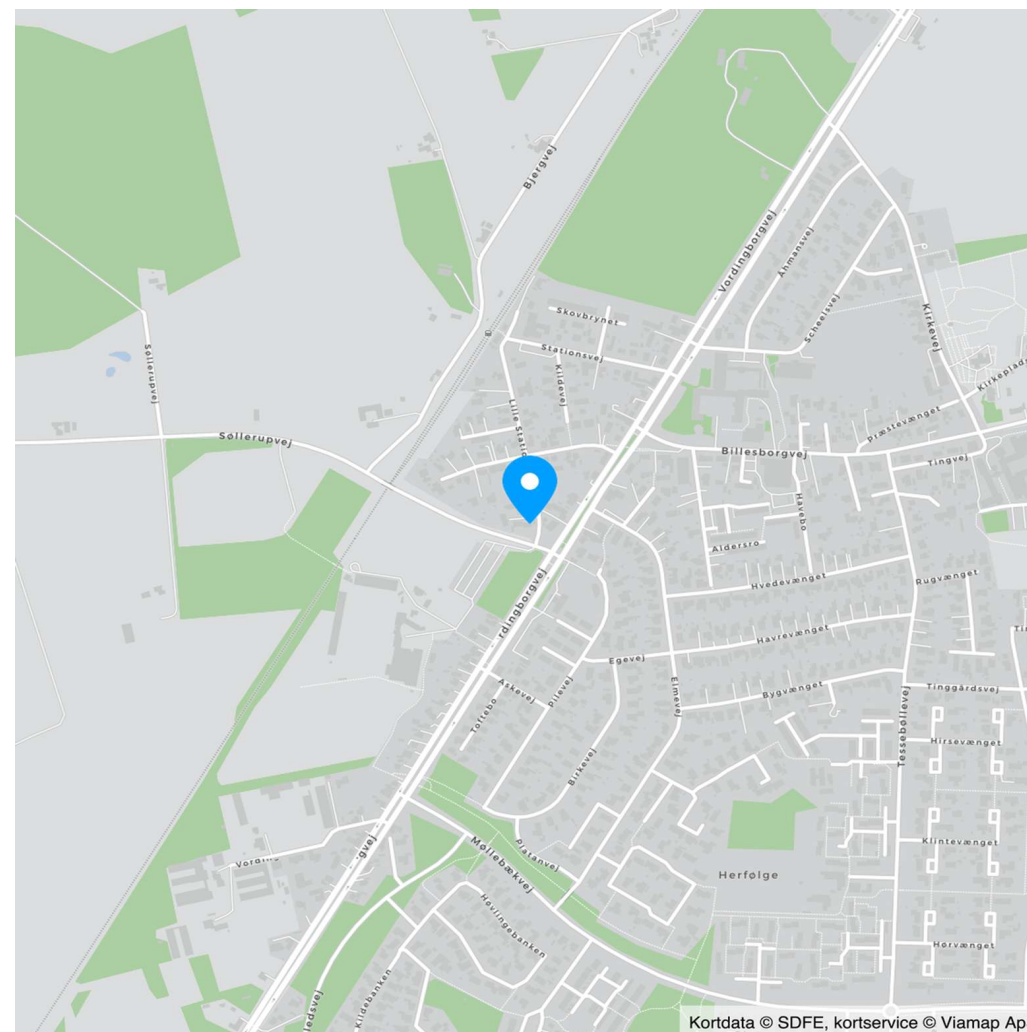
Sagsnr.: 150-1613
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 08.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: 150-1613
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 15du Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.: 265511
Ejerl. Nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.169.000
Grundværdi: 1.356.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.735.200
Grundlag for grundskyld: 1.084.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 104 m²
- Heraf tinglyst boligareal 104 m²

BBR-boligareal: 105 m²

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

* 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: 09.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 20.12.1974 - Dok om forsynings-/aflednings mv
- Nr. 3: 01.09.1986 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

18. Kommuneplan 5B03 - Lille Stationsvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: 150-1613
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 1.135 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.



Adresse: Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: 150-1613
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.850	Kontantpris	kr.	3.075.000
Grundskyld	kr.	5.749	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.350
Rottebekæmpelse	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.662
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.102.012
Husforsikning	kr.	3.982			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.728			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.952 md. / 203.427 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.619 md. / 163.432 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: 28.08.2026

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

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: Lille Stationsvej 1A, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: 150-1613
Ejerudgift/md.: kr. 1.977

Dato: 08.09.2026

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. 5: hovedstol kr. 980.000
Nr. 6: hovedstol kr. 140.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
		08.09.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen matr. nr. 15-du, Herfølge
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 50 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

REAL

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.